Masterplan

herontwikkeling

Hooge Veluwe

DroomParken
Even lekker weg!

Masterplan

11 maart 2014

Herontwikkeling

Hooge Veluwe

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

DroomParken
Even lekker weg!

Jan van Tellingen
architecture & creative consult

DroomParken
Even lekker weg!

Inhoud

1. Inleiding 7
2. DroomPark Hooge Veluwe in het landschap 11
3. Hooge Veluwe, een DroomPark 15
4. Waarom herontwikkeling? 19
5. De toekomst van DroomPark Hooge Veluwe 21
6. De programmatische onderdelen van het toekomstig programma 25
7. Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting 31
8. Het robuuste groene raamwerk 45
9. Natuurkwaliteitsplan 51
10. Vertaling naar een ruimtelijk plan 57

1

1. Inleiding

Voor de snelle lezer
In het hoofdstuk 'Vertaling naar een ruimtelijk plan' (laatste hoofdstuk) zijn de uitgangspunten voor de herontwikkeling opgenomen. Hierin zijn alle inhoudelijk relevante zaken samengevat die in de overige hoofdstukken worden toegelicht.

Nieuwe impuls voor traditioneel recreatiebedrijf

DroomParken is sinds 2006 eigenaar van recreatiepark Hooge Veluwe aan de Koningsweg in Schaarsbergen, gemeente Arnhem. Het gaat om een traditioneel recreatiebedrijf dat DroomParken een nieuwe impuls wil geven door toevoeging van recreatiewoningen. De herontwikkeling van het recreatiepark vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Er is dus geen sprake van uitbreiding van het terrein.

Herontwikkeling past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid

De toeristische sector in Schaarsbergen is nu sterk seizoensafhankelijk met een relatief hoge piekbezetting in het zomerseizoen. Door meer jaarrondproducten (recreatiewoningen) aan te bieden, wordt het gebied ook in andere seizoenen en voor andere recreanten interessant. Hierdoor ontstaat een meer gelijkmatig gebruik van de voorzieningen in het gebied, zonder afbreuk te doen aan het gebruik gedurende de piekperiode. Dit is in lijn met het provinciale en gemeentelijke beleid om de capaciteit en de kwaliteit van kampeer- en bungalowterreinen te verbeteren, zonder dat dit ten koste gaat van de aanwezige natuurwaarden.

Het park ligt binnen het recreatiecluster waarbinnen de provincie Gelderland groei voorstaat. Vanuit het gemeentelijk beleid wordt aangegeven dat Toerisme en Vrije Tijd met 7% van de Arnhemse werkgelegenheid een belangrijke economische sector is. Arnhem heeft een uitstekende positie op het gebied van dagbezoek. Dat wordt gekoesterd. Hiernaast wordt er gestreefd de positie van Arnhem op het gebied van meerdaags/short-stay-verblijf te verbeteren. Een verscheidenheid aan accommodaties, die inspelen op actuele consumentenwensen, worden zowel voor de dagattractie-aanbieders als voor de verblijfssector als belangrijke voorwaarden gezien. Vier-seizoenen-accommodaties ondersteunen voorts de tendens tot seizoensverlenging (jaarrond-openstelling) die in de dagattractie-markt gaande is.

Bestemmingsplan en mer-beoordeling

Het programma dat DroomParken wil realiseren voegt recreatiewoningen en/of stacaravans, recreatieappartementen en groepsaccommodaties toe. De omvang van de programmaonderdelen wisselen afhankelijk van de fase waarin de herontwikkeling zich bevindt. De toeristische kampeerplaatsen verdwijnen uiteindelijk geheel.

Het programma gaat voor de eindsituatie uit van het onderstaande programma:

- 180 bestaande stacaravanplaatsen;
- 117 recreatiewoningen; 93 stuks hebben een footprint van 75 m² en een inhoud van 300 m³; 24 stuks hebben een footprint van 90 m² en een inhoud van 360 m³ en zijn geschikt voor mensen met een beperking.

- 65 recreatieappartementen van 40 to 60 m^2, 15 groepsaccommodaties voor gemiddeld 16 personen en kleinschalige (wellness) voorzieningen in een gebouwencomplex (5.000 tot maximaal 7.000 m² in drie bouwlagen, afhankelijk van de draagkracht van de markt);
- Uiteindelijk opheffen van de aanwezige toeristische kampeerplaatsen en de twee aanwezige toiletgebouwen;
- Handhaven huidige bedrijfswoning(en);
- Handhaven restaurant, receptie, zwembad (binnen- en buitenbad) en animatieruimte;
- Toevoegen kleinschalige wellness, bibliotheek en theehuis in gebouwencomplex.

Een nieuw bestemmingsplan zal de realisatie van genoemde ontwikkeling mogelijk moeten maken. Het vigerende bestemmingsplan staat de realisatie van recreatiewoningen, recreatieappartementen en groepsaccommodaties namelijk niet toe.

Omdat het om een ontwikkeling van meer dan 10 ha in gevoelig gebied gaat (Nationaal landschap Veluwe en Natura 2000-gebied Veluwe) dient naast een bestemmingsplan minimaal ook een mer-beoordeling te worden opgesteld. Hierin wordt uitgebreid getoetst of de herontwikkeling effecten heeft voor natuur- en landschapsaspecten, alsook voor bodem, water en archeologie. In een zogenaamde Voortoets zal worden onderbouwd dat mogelijk significante effecten op het Natura 2000-gebied Veluwe kunnen worden uitgesloten. Een planMER met Passende beoordeling kan dan achterwege blijven.

Status

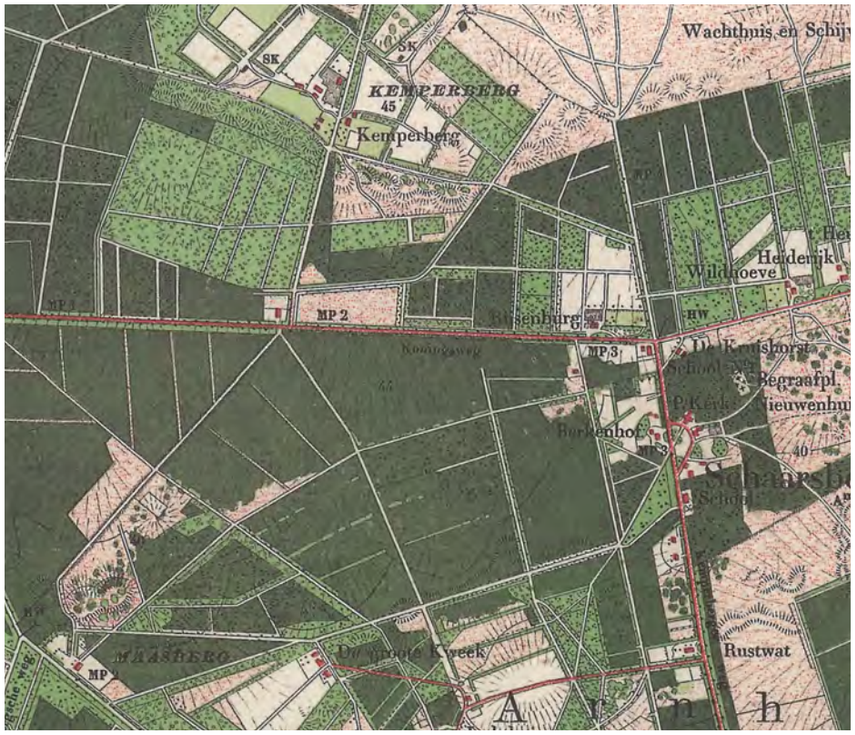
Gebruikelijk aan haar werkwijze heeft DroomParken dit masterplan met beeldkwaliteitskader opgeteld. Dit wordt gehanteerd om de samenhang op het terrein en de gestelde beeldkwaliteitsambities te waarborgen. Dit masterplan met beeldkwaliteitskader zal door de gemeenteraad worden vastgesteld. Daarnaast vormt het masterplan en beeldkwaliteitskader een belangrijke opstap naar een nieuw bestemmingsplan en zal het worden gekoppeld aan de anterieure overeenkomst die de gemeente Arnhem en DroomParken zullen sluiten.

Leeswijzer

Dit Masterplan is als volgt ingedeeld:

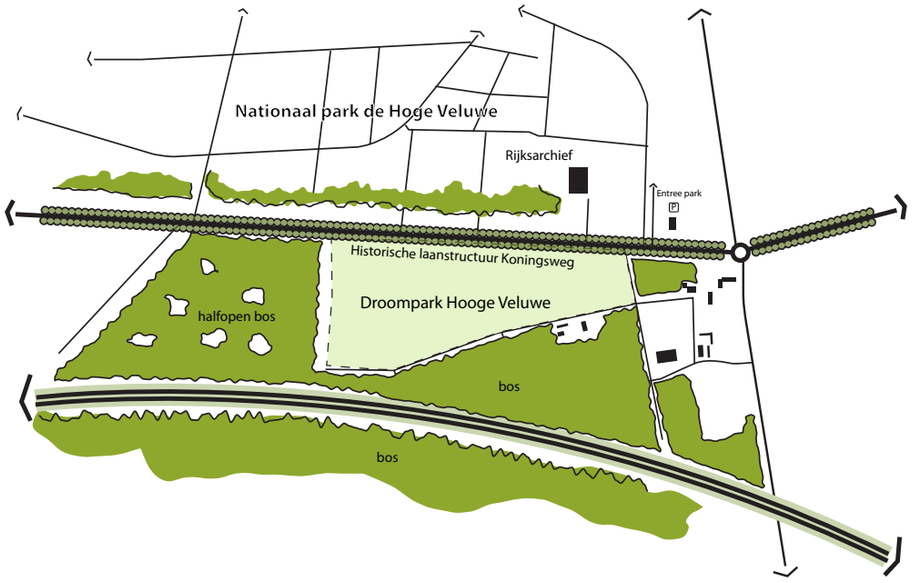
- Hoofdstuk 2 handelt over het landschap in de omgeving en over de historie van het grondgebied waarop DroomPark Hooge Veluwe ligt.
- Hoofdstuk 3 beschrijft waarin DroomPark Hooge Veluwe uniek is.
- Hoofdstuk 4 licht toe waarom herontwikkeling nodig is.
- Hoofdstuk 5 beschrijft het toekomstig concept in hoofdlijnen.
- Hoofdstuk 6 beschrijft in aanvulling daarop het toekomstige (ruimtelijke) programma.
- Hoofdstuk 7 beschrijft als uitwerking van de voorgaande hoofdstukken de ruimtelijke toekomst van DroomPark Hooge Veluwe: het stedenbouwkundig en landschappelijk plan.
- Hoofdstuk 8 gaat uitgebreid in op de wijze waarop met een robuust groen raamwerk wordt omgegaan.
- Hoofdstuk 9 beschrijft in het verlengde hiervan hoe met de natuurlijke omgeving op het park wordt omgegaan: het natuurkwaliteitsplan.
- Hoofdstuk 10 vat ten slotte de uitgangspunten voor de herontwikkeling samen en geeft de uitgangspunten voor de vertaling naar een ruimtelijk plan.

Topografische kaart rond 1850



Topografische kaart rond 1900

Topografische kaart rond 2000



Landschapsstructuur rond het park

2. DroomPark Hooge Veluwe in het landschap

Ligging

DroomPark Hooge Veluwe ligt op de Veluwe, in de gemeente Arnhem, nabij de kern Schaarsbergen. Direct tegenover de entree van het recreatiepark ligt aan de overzijde van de Koningsweg (provinciale weg N311) de entree van het Nationale Park De Hoge Veluwe. Aan de zuidzijde ligt autosnelweg A12/A50. Aan de oostzijde ligt op enige afstand de Kemperbergerweg met daarlangs de bebouwing van de kern Schaarsbergen. Ten westen en ten zuiden ligt bos in eigendom van de gemeente Arnhem.

Omgeving

De omgeving van DroomPark Hooge Veluwe bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit bos. Ten zuiden wordt het bos doorsneden door autosnelweg A12/A50. Deze snelweg nadert het recreatiepark tot op een afstand van zo'n 60 meter. Direct ten noorden van het park ligt de Koningsweg, een oude weg die de jachtterreinen op de Veluwe ontsloot en al rond 1850 bestond. Direct aan overzijde van deze weg ligt Nationaal Park De Hoge Veluwe met 5.400 hectare bos, heide, vennen en stuifzand, waarin de kunstverzameling van de familie Kröller-Müller wordt tentoongesteld.

In een enclave tussen Het Nationaal Park en DroomPark Hooge Veluwe ligt een kolossale bunker: 60 meter lang, 40 breed en 16 hoog. In de bunker was tijdens de Duitse bezetting in 1940-1945 het vluchtgeleidingscentrum 'Diogenes' gevestigd van het eskader nachtjagers dat op het nabij gelegen vliegveld Deelen was gestationeerd.

Aan de oostzijde ligt op enige afstand de Kemperbergerweg met daarlangs de verspreide bebouwing van de kern Schaarsbergen. Ten westen en ten zuiden ligt bos in eigendom van de gemeente Arnhem.

Vanuit de omgeving is DroomPark Hooge Veluwe, door het bos, vrijwel niet waar te nemen – het bos loopt gedeeltelijk door in het recreatiepark. Aan de west en zuidzijde neemt een begroeide grondwal van 3 tot 5 meter hoog het zicht op het terrein weg. Langs de Koningsweg benemen bosschages het zicht op het terrein.

Landschap

De 'onderlaag' van het landschap is gevormd in een lange ontwikkelingsgeschiedenis. Als gevolg daarvan heeft zich het landschap gevormd dat DroomPark Hooge Veluwe omringt, en waarvan de kenmerken een rol spelen bij de landschappelijke inrichting van DroomPark Hooge Veluwe.

DroomPark Hooge Veluwe ligt nabij Schaarsbergen en niet ver van de zuidelijke rand van het Veluwemassief. In oeroude tijden (Saalien) lag hier een gletsjertong, aan de voorzijde daarvan lagen de stuwwallen van de westelijke en oostelijke Veluwe. Het gletsjerbed is opgevuld met door de wind aangevoerd dekzand en bebost geraakt. Na de menselijke ingebruikname van dit gebied veranderde het bos door veevraat in heide en stuifzand. In 1850 lag het terrein van de huidige camping in open veld: heide en zandverstuivingen. Door aanplant was het terrein in 1906 weer geheel bebost.

De bodem bestaat uit relatief fijn tot grof zand met een laag leemgehalte; het grondwater zit diep.

Hoofdgebouw en bijgebouwen van de psychiatrische inrichting 'Konings Heide', ruim een half jaar na de officiële opening (datum foto: 28.05.1937)

Bunker Diogenes Schaarsbergen

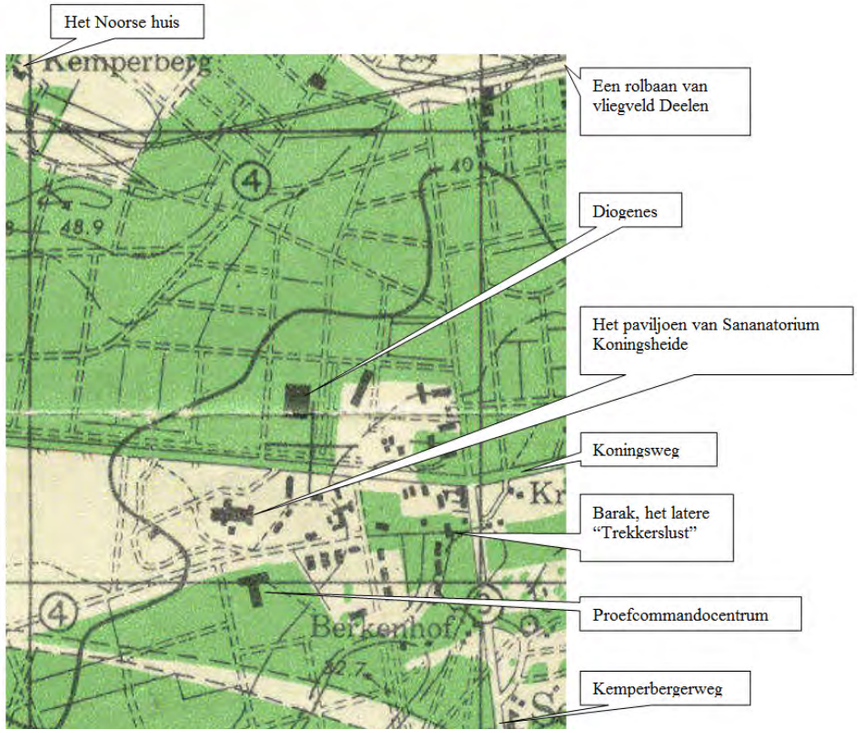
Camping International "SCHAERSBERGEN" van de wakkere mevrouw G.A. Huisman (foto omstreeks 1960)

Historie van DroomPark Hooge Veluwe

Op het terrein van DroomPark Hooge Veluwe werd in de jaren ’30 van de vorige eeuw het particuliere Sanatorium Koningsheide gebouwd, onder de bezielende leiding van de jonge Arnhemse zenuwarts Dr. L.F.C van Erp Taalman Kip (1897-1970). Het was destijds een nieuw en modern gebouwencomplex, dat op 24 oktober 1936 officieel geopend werd.

In 1940 moest het paviljoen worden ontruimd ten behoeve van de Luftwaffe. In 1941 werd het sanatorium ingericht als commandocentrum voor de centraal geleide luchtverdedigingsorganisatie van de Duitsers. Het terrein veranderde weldra in een grote bouwplaats. Er verrees een flink aantal gebouwen met dikke, scherfwerende, bakstenen muren, die dienden als onderkomen van het personeel van de Nachtjagddivision, dat de commandocentrale ging runnen.

Tijdens de Slag om Arnhem werd Sanatorium Koningsheide gebombardeerd. Het paviljoen brandde geheel uit, de barakken bleven gespaard. Het paviljoen werd gesloopt. Een van de barakken werd door de Stichting Koningsheide in 1947 ter beschikking gesteld van mevrouw G.A. Huisman die er aanvankelijk kinderen verzorgde. Enige tijd later begon deze ondernemende dame een camping op het terrein bij haar huis. Hier begint de geschiedenis van DroomPark Hooge Veluwe, dat destijds Camping International "Schaersbergen" heette. In de voormalige barak is nu restaurant Het Boshuis van DroomPark Hooge Veluwe ondergebracht. In 1968 werd het terrein aangekocht door de familie Van Betuw. Het park kreeg enige tijd later de naam Kampeercentrum Hooge Veluwe. Tussen 2001 en 2006 was het in eigendom van de heer Van Hoorn, waarna in 2006 het recreatiepark eigendom werd van DroomParken.



De directe omgeving van Sanatorium Koningsheide (ca 1944)

Plattegrond DroomPark Hooge Veluwe

DroomPark Hooge Veluwe

- Informatie plattegrond
- Slagboom
- Receptie
- Fietsverhuur
- Recreatie
- Jeu des Boules
- Eten en drinken
- Snackbar
- Sanitair
- Airtrampoline
- Wasserette
- Milieustraat
- Speeltuin / speelhoek
- Sportveld
- Fietscross
- Halfpipe
- Camperservice
- Zwembad
- Parkeren
- Vakantieplaatsen de luxe
- Vakantieplaatsen
- Chalets
- Sport / recreatie
- Faciliteiten
- Zwembad binnen / buiten

10 km Stapvoets rijden!/Please drive slowly!

3. Hooge Veluwe, een DroomPark

Parkrestaurant

Huidige kampeermiddelen

Het huidige programma

Het vigerende bestemmingsplan staat standplaatsen voor kampeermiddelen toe als ook maximaal 495 standplaatsen voor stacaravans tot maximaal 50 m². Het huidige recreatiepark DroomPark Hooge Veluwe heeft zo'n 387 standplaatsen voor kampeermiddelen:

- 174 standplaatsen voor toeristisch kamperen;
- 213 standplaatsen voor stacaravans.

De percelen van 139 stacaravans zijn in particulier eigendom. Verder zijn er bedrijfswoningen, waarvan twee in aanbouw.

Zorg-verhuurconcept

DroomParken richt zich op diverse doelgroepen, waarbij ook bijzondere aandacht uitgaat naar speciale groepen. DroomParken heeft ruime ervaring met de ontvangst van mensen die zorg nodig hebben en organiseert zo nodig de gewenste zorg. De nieuw te realiseren voorzieningen en verblijfseenheden worden (technisch) afgestemd op het aanbieden van een zorg-verhuurconcept.

Een natuurlijke omgeving

De natuurlijke omgeving in en om het park dient als basis en als nadrukkelijk onderdeel van de beleving die DroomPark Hooge Veluwe wil oproepen bij haar gasten. Beleving is een belangrijk onderdeel van het recreatieconcept in het algemeen, maar vooral ook in de filosofie van DroomParken waarin natuur beleving, rust, ruimte en kwaliteit kernwoorden zijn.

Het park wordt door bos omzoomd. Het terrein zelf heeft op een aantal plaatsen bosgroepen die aansluiten op het omringende bos. De andere delen zijn meer open met verspreid staande bomen, soms in de vorm van bosgroepen. Met name het bestaande deel met stacaravans wordt gekenmerkt door aangeplante hagen en tuinbeplanting. Duidelijke structuurbepalende elementen zijn op het terrein afwezig. Inheemse plant- en boomsoorten en exoten wisselen elkaar af. In het kader van de herontwikkeling zal DroomParken werken aan een meer natuurlijke uitstraling van de omgeving.

Bij recente veldinventarisaties (Ecologisch Adviesbureau Mertens, 2013) zijn op het recreatieterrein geen bijzondere vogelsoorten aangetroffen. Wel werd een kleine kolonie van de huismus (10 paren) en de gewone dwergvleermuis (12 dieren) aangetroffen achter de luiken van restaurant Het Boshuis. Deze voortplantingsplaatsen zijn jaarrond beschermd. Behalve incidentele waarnemingen van eekhoorn en rosse vleermuis zijn verder geen zwaar beschermde diersoorten op het terrein aangetroffen.

Een unieke locatie

Het unieke aan DroomPark Hooge Veluwe is de nabijheid van natuur, kunst en cultuur. DroomPark Hooge Veluwe is een prima uitvalsbasis voor fietstochten en wandelingen alsook voor kunst- en cultuuractiviteiten.

Tegenover de ingang van dit DroomPark ligt de entree van Het Nationaal Park De Hoge Veluwe, gesticht door het echtpaar Kröller-Müller. Dit park is het grootste actief beheerde natuurgebied in particulier bezit in Nederland. Het bestaat uit 5.400 hectare bos, heide, vennen en stuifzand. Er is een grote diversiteit aan planten- en diersoorten en het Park herbergt uiterst zeldzame Rode Lijst-soorten. Samen met het Jachthuis Sint Hubertus, het Bezoekerscentrum/Museonder, het Kröller-Müller Museum met een beeldentuin vormt het Park een unieke en (inter)nationaal befaamde combinatie van natuur, kunst en architectuur. Witte fietsen zijn in het park beschikbaar om op ontdekkingstocht te gaan.

Ook de stad Arnhem ligt op korte afstand. Deze stad waar de groene lobben van het buitengebied tot diep in de stad dringen herbergt unieke leisurevoorzieningen. Zoals het Nederlands Openluchtmuseum waarin de geschiedenis is gevangen in authentieke gebouwen, voorwerpen en ware verhalen. Verder is hier het meer dan 100 jaar oude Burgers Zoo gevestigd met zijn Desert, Ocean, Bush, Safari, Rimba en Mangrove. Ook de stad zelf heeft het nodig te bieden. De detailhandel in het centrum heeft een regionaal verzorgende functie, waardoor een zeer uitgebreid spectrum winkels aanwezig is. Dat geldt ook voor het uitgaansleven dat geconcentreerd is rond de Korenmarkt. Arnhem profileert zich daarnaast als modestad. In het Modekwartier zijn ateliers en boetiekjes van opkomend ontwerptalent gevestigd waarin een gevarieerd aanbod van mode en design te vinden is. In 2013 vond er de Mode Biënnale plaats. Daarnaast zijn er volop mogelijkheden voor ‘battlefield’-toerisme, dat sterk in opkomst is. Denk aan de slag om Arnhem en de John Frostbrug. Kunstliefhebbers komen in Arnhem aan hun trekken in het Museum voor Moderne Kunst Arnhem.

Op korte afstand van DroomPark Hooge Veluwe ligt verder Sport (Medisch) Centrum Papendal. Op iets groter afstand liggen het voormalig Koninklijk Paleis Het Loo met zijn unieke collectie en exposities, park en tuinen, pretpark Koningin Julianatoren en de Apenheul waar een wandeling tussen de apen mogelijk is.

4. Waarom herontwikkeling?

Dalende vraag naar huidig product

Het huidige recreatiepark is een traditioneel recreatiebedrijf. Het richt zich vooral op gebruikers met een eigen kampeermiddel (stacaravan, toercaravan, tent of camper). Hoewel al jaren een succesvolle productcombinatie, is markttechnisch sprake van 'veroudering'. De productgroep passanten/toercaravans heeft te maken met een dalende gebruiksintensiteit en een dalende vraag door nieuwe toetreders (gebruikers) op de markt. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door het imago van het product, de hoge kosten (een tourcaravan is niet goedkoop en moet getrokken worden door een grote – dus dure – auto) en het te langzaam implementeren van nieuwe technieken en innovaties. De behoeften van de moderne recreant zijn daarnaast de laatste jaren sterk gewijzigd. De eisen en wensen die worden gesteld aan objecten voor de verhuur, stacaravans en woningen nemen nog steeds toe.

Verouderde onderkomens

Verder zijn de huidig permanent jaarrond aanwezige onderkomens (stacaravans) van de jaargasten deels 'technisch' verouderd. De grootte bedraagt 45 tot 50 m² en het geheel is sober van opzet en inrichting. Daarnaast is het totale aanbod van stacaravans eenzijdig en toont het te weinig differentiatie in vormgeving. De vormgeving sluit bovendien niet aan bij de authenticiteit van de omgeving. Voor een succesvolle verhuur van objecten is een authentieke herkenbare vormgeving van de objecten van belang.

Veranderende recreatievraag

De volgende te onderscheiden trends en ontwikkelingen op recreatiegebied zijn van belang:

- Een gezonde verhouding tussen werk-privé: vaker kortere vakanties jaarrond.
- Bewegen en gezond eten samen met rust, ontspanning en onthaasten.
- Naast globalisering een toenemende vraag naar beleving, authenticiteit en kleinschaligheid.
- De seniorenmarkt groeit en is een aantrekkelijke doelgroep voor het midden- en laagseizoen. Ouderen zijn financieel draagkrachtiger dan voorheen en blijven langer zelfstandig. Deze groep stelt meer eisen aan voorzieningen gericht op gezondheid, ruimte, toegankelijkheid en service.
- Gekozen groepsgedrag: de behoefte om met gelijkgestemden of in familieverband vakantie te vieren is toegenomen. Dat stelt eisen aan de accommodatie zoals meer badkamers en grotere slaapvertrekken waar men zich uit de groep terug kan trekken.
- Beleving van de natuurlijke omgeving wordt steeds belangrijker bij de keuze.

Herontwikkeling omdat…

Vooral in en rond het zomerseizoen verblijven er gasten op het park. In het winterseizoen is zijn er nauwelijks activiteit. Zowel de verhuur van de huurcaravans als de standplaatsen blijft achter. Als gevolg daarvan lopen ook de bestedingen op het park terug, waardoor het moeilijker is de voorzieningen op het park op peil te houden. Zonder herontwikkeling zal de bezetting van het park steeds verder teruglopen. Daarom wordt ingezet op herontwikkeling waarbij verblijfsrecreatieve eenheden worden geplaatst met meer luxe en die jaarrond kunnen worden gebruikt.

Hoofdopzet en onderdelen

5. De toekomst van DroomPark Hooge Veluwe

Het concept

De droom in DroomParken verwijst naar de tijdelijke vervanging van de dagelijkse werkelijkheid door een andere, harmonieuze en vriendelijke omgeving. De basis hiervoor ligt in drie concepten, die gezamenlijk het plan en de ruimtelijke kwaliteit bepalen. Het zijn:

- Het type vakantiepark dat hier past: harmonieus, authentiek, natuurlijk, veilig en geborgen.
- De beoogde landschappelijke sferen op DroomPark Hooge Veluwe: bos en heide.
- Eenheid in verscheidenheid: ruimte voor verschillen, architectonische verwantschappen per cluster, aansluitend bij het natuurlijke karakter van omgeving en terrein.

Herontwikkeling met respect voor natuurwaarden

De natuurlijke omgeving in en om het park dient als basis en als nadrukkelijk onderdeel van de beleving die DroomPark Hooge Veluwe wil oproepen bij haar gasten. De herinrichting houdt dan ook nadrukkelijk rekening met het leefgebied van de aanwezige flora en fauna. In potentie biedt de herinrichting ook mogelijkheden om het leefgebied van de aanwezige en andere soorten te versterken. Dit sluit aan bij de visie en ambitie om DroomPark Hooge Veluwe verder te ontwikkelen tot een recreatieterrein met bijzondere natuurwaarden waar de natuurlijke omgeving optimaal kan worden beleefd. In het hoofdstuk ‘Natuurkwaliteitsplan´ wordt hier nader op ingegaan.

Sfeer van de Veluwe

Het inrichtingsconcept is erop gericht dat het recreatieterrein de sfeer van het Veluwelandschap ademt. Bij de herontwikkeling worden de sfeer van de Veluwe – de recreatief hooggewaardeerde combinatie van bos, heide en schraal grasland – versterkt. Binnen het park geeft dit aanleiding tot de gebiedstypen Heide en Bos. Met de zonering van deze gebiedstypen wordt aangesloten bij de huidige terreininrichting en bij het landschap in de omgeving van DroomPark Hooge Veluwe, waardoor het park zich ontwikkelt tot een onderdeel van het Veluwelandschap.

Wat komt er?

Wat blijft is de groene sfeer van het bos. Wat verandert zijn de accommodaties. De toeristische plaatsen maken (geleidelijk) plaats voor recreatiewoningen en/of stacaravans en een complex met recreatieappartementen en groepsaccommodaties. Dit complex is nodig om het park af te schermen van de geluidsbelasting die wordt ondervonden van de A12/A50. Verder worden de centrale voorzieningen (waaronder het overdekte zwembad) gemoderniseerd, komt er ook een geluidsafscherming aan de zijde van de Koningsweg en zal de inrichting van het park meer de sfeer van de Veluwe uitstralen. Ook worden de bestaande centrale voorzieningen gemoderniseerd.

Geen ruimtelijke uitbreiding van het recreatiepark

De herontwikkeling van het recreatiepark vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Er is dus geen sprake van uitbreiding van het terrein.

Horeca

Exploitatie

DroomParken ontwikkelt recreatieparken in Nederland met als doel in de toekomst een exploitabel bedrijf te kunnen voeren in de recreatieve sfeer. De toekomstige exploitatie is gebaseerd op de volgende elementen:

- Verhuur van recreatiewoningen en stacaravans.
- Verhuur van een groepsaccommodatie.
- Het beheren van infrastructuur en ondergrond door middel van onder andere het verkrijgen van servicekosten van eigenaren.
- Het exploiteren van centrale voorzieningen zoals zwembaden en horeca.

Verhuur van kampeerplaatsen aan passanten en seizoengasten is standaard ook onderdeel van het exploitatiemodel van DroomParken, maar zal op DroomPark Hooge Veluwe geleidelijk vervallen.

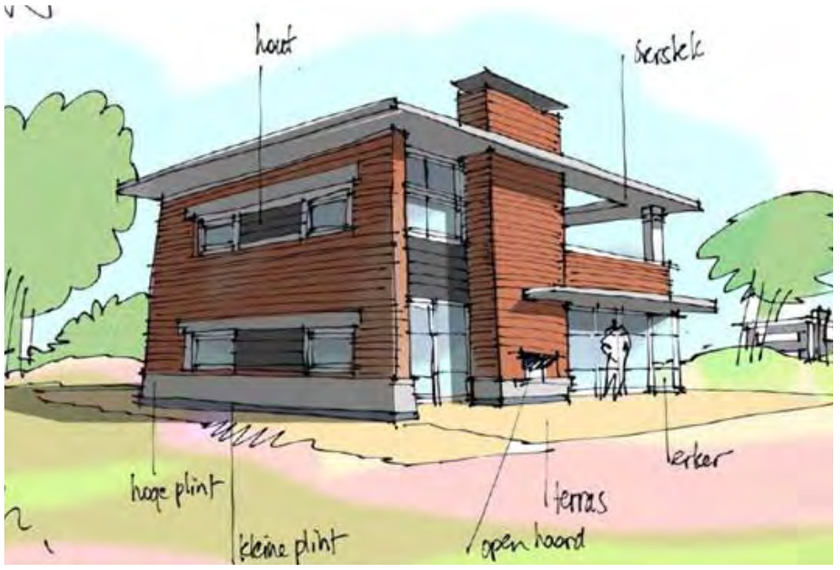
Het bedrijfsmodel van DroomPark Hooge Veluwe is gebaseerd op exploitatie van onderkomens en de hiermee samengaande bestedingen binnen het park. De ontwikkeling van DroomParken richt zich op meer soorten verblijfsrecreatie en jaarrond exploitatie hiervan. Naast de huidige exploitatie van toeristische kampeerplaatsen en stacaravans zal DroomParken meer stacaravans als ook recreatiewoningen gaan exploiteren. Deze worden onder meer als investeringsobject op de markt aangeboden: als object voor eigen gebruik gecombineerd met verhuur. Permanent gebruik van objecten zal worden uitgesloten (zie ook het hoofdstuk ‘Vertaling naar het ruimtelijk plan’).

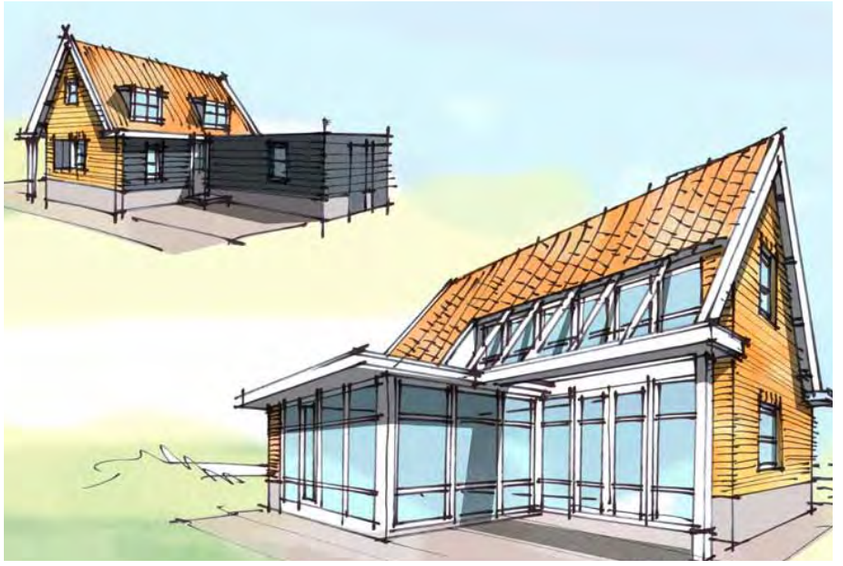
Spin-off

Voor de herontwikkeling werkt DroomParken zo veel mogelijk samen met lokale ondernemers. De herontwikkeling is ook positief voor het regionale bedrijfsleven. De consument die tot aanschaf overgaat, is gemiddeld genomen een categorie met een bovenmodaal inkomen, voldoende voor de aanschaf maar ook voor de exploitatie. De nieuw aangeboden objecten zijn veelal luxer, comfortabeler en ruimer en van een hogere prijsklasse dan de objecten van de huidige reguliere jaargasten. De nieuwkomers zijn daardoor deels draagkrachtiger dan de huidige jaargasten. Omdat deze consumenten geld te besteden hebben, kan ook de lokale middenstand hierop inspelen (denk o.a. thuisbezorging maaltijden e.d.). Naast een grotere bestedingsruimte is ook de mobiliteit van de huidige consument groter. Daardoor bezoeken zij veel vaker de omgeving dan de “traditionele” gast van weleer die vooral op het park bleef. Bovendien gebruikt de moderne eigenaar het object meer als gastenverblijf; het uitnodigen van familie en bekenden levert een extra impuls aan de lokale en regionale economie.

De huidige gasten

DroomPark Hooge Veluwe heeft veel jaarplaatshouders die vaste gast zijn. Deze gasten worden gerespecteerd. Zij dragen bij aan de exploitatie van het bedrijf. De gasten worden wel gestimuleerd het voorbeeld van DroomParken te volgen en de objecten die zij bezitten indien nodig te verbeteren of te moderniseren en de ruimtelijke inrichting rond het object aan te passen. Daarnaast wordt er een actief beleid gevoerd om binnen de financiële kaders van de bestaande cliënten nieuwe producten in de vorm van stacaravans aan te bieden. Hierdoor ontstaat er op termijn een verbeterd totaal product waar ook de trouwe gasten deel van uitmaken.





Variatie in woningtypen

6. De onderdelen van het toekomstig programma

Het programma

De herontwikkeling van het recreatiepark vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Het te realiseren programma is flexibel, zodat goed kan worden ingespeeld op de ontwikkeling van de marktvraag en de herontwikkeling zo nodig kan worden versneld of juist kan worden getemporiseerd of een andere verhouding tussen de typen producten kan worden gekozen.

Het toekomstige programma omvat (vooralsnog) de volgende programmaonderdelen en aantallen:

- 180 bestaande stacaravanplaatsen;
- 117 recreatiewoningen; 93 stuks hebben een footprint van 75 m² en een inhoud van 300 m³; 24 stuks hebben een footprint van 90 m² en een inhoud van 360 m³ en zijn geschikt voor mensen met een beperking.
- 65 recreatieappartementen van 40 to 60 m^2, 15 groepsaccommodaties voor gemiddeld 16 personen en kleinschalige (wellness) voorzieningen in een gebouwencomplex (5.000 tot maximaal 7.000 m² in drie bouwlagen, afhankelijk van de draagkracht van de markt);
- Uiteindelijk opheffen van de aanwezige toeristische kampeerplaatsen en de twee aanwezige toiletgebouwen;
- Handhaven huidige bedrijfswoning(en);
- Handhaven restaurant, receptie, zwembad (binnen- en buitenbad) en animatieruimte;
- Toevoegen kleinschalige wellness, bibliotheek en theehuis in gebouwencomplex.

De omvang van de programmaonderdelen wisselen afhankelijk van de fase waarin de herontwikkeling zich bevindt. De toeristische kampeerplaatsen verdwijnen uiteindelijk geheel. De maximum aantallen als ook de wijze waarop uitwisseling tussen de type eenheden kan plaatsvinden, zullen worden vastgelegd in het op te stellen ruimtelijk plan. Het hoofdstuk ‘Vertaling naar het ruimtelijk plan’ gaat hierop nader in.

Recreatiewoningen

De recreatiewoningen hebben een omvang van 75 m² footprint en 300 m³ inhoud. Daarnaast is er behoefte aan enkele middelgrote recreatiewoningen van 90 m²/360 m³ met specifieke voorzieningen voor gehandicapten.

De recreatiewoningen worden ‘state of the art’ ontworpen en uitgevoerd, met het oog op duurzaamheid, comfort en beleving van de natuur. Daarbij kan gedacht worden aan koude/warmteopslag en individuele voorzieningen zoals een sauna. Ook wordt ingespeeld op de vraag om een ruime opzet van de woning met voldoende manoeuvreerruimte voor hulpbehoevenden en gezamenlijk verblijf met voldoende privacy zoals een eigen badkamer. De woonkamer heeft grote glaspartijen en kijkt samen met het terras uit op de omgeving.

De recreatiewoningen staan in een omgeving die voor een belangrijk deel als totaalconcept wordt ontworpen: geen volledig afgebakende privétuinen, maar een heidelandschap dan wel boslandschap waarin de woningen zijn geplaatst.

De architectuur is exclusief voor DroomParken ontworpen en wisselt qua stijl: woningen in traditionele architectuurstijl uit de omgeving afgewisseld met moderne architectuur.

Complex met groepsaccommodaties en appartementen

Het ontwerp voorziet in een complex met 15 groepsaccommodaties en 45 tot 65 recreatie-appartementen van circa 45 tot 60 m². Aanleiding voor de bouw van het appartementengebouw is de geluidhinder die met name in de zuidwesthoek van het park als gevolg van de A12/A50 wordt ondervonden. Afscherming van de aanwezige geluidshinder is hier essentieel is voor het verkrijgen van een goede verblijfskwaliteit.

Er is onderzoek gedaan naar de wijze waarop een doelmatige afscherming mogelijk is. Er zijn drie opties:

- Een geluidsscherm van 4 meter hoog en ten minste 900 meter lang direct langs de A12/A50.
- Een geluidswal op de grens van het park van ten minste 7 meter hoog en een lengte van ten minste 800 meter.
- Een afschermend gebouw van circa 150 meter lang en 9 meter hoog.

De kosten voor een scherm of een wal bedragen elk € 1,5 miljoen. De wal vergt daarnaast ten minste een ruimte beslag van circa 15 meter. Subsidiemogelijkheden lijken vooralsnog niet voorhanden. Bij integratie van een geluidafschermende voorziening in een gebouw, kunnen de kosten (deels) worden gedekt door de exploitatie van de hierin onder te brengen functies. Het Masterplan gaat daarom uit van deze laatste optie.

Voor een doeltreffende geluidsafscherming is het van belang dat in elk geval een aaneengesloten geluidafschermende wand in één keer wordt gerealiseerd. Het complex zelf kan vervolgens wel fasegewijs worden ontwikkeld, afhankelijk van de marktvraag. Van welke omvang het complex uiteindelijk zal zijn en hoe een dergelijke wand uiteindelijk exact zal worden vormgegeven is nog een zaak van nadere detaillering. Uitgangspunt is vooralsnog dat voorzien wordt in meerdere bouwdelen die onderling worden verbonden door een groene wal dan wel scherm. In eerste instantie wordt gedacht aan een totale omvang van 5.000 m² bvo, tot maximaal 7.000 m² bvo in het meest gunstige marktscenario. De totale omvang kan echter niet meer zijn dan in de markt kan worden geëxploiteerd.

Het complex zal worden opgesplitst in appartementen, die (deels) als beleggingsobject in de markt zullen worden gebracht. In het verlengde van meer comfort en luxe ziet DroomParken een trend waarbij niet langer behoefte bestaat aan groter kavels, omdat hiermee ook het nodige onderhoud is gemoeid. Appartementen kunnen op deze trend inspringen.

Met het complex wil DroomParken zich richten op nieuwe doelgroepen in de verblijfsrecreatie:

- Mensen met een beperking, waarvoor met name de eenheden op de begane grond geschikt zijn (alle appartementen zullen overigens worden voorzien van een noodknop, die verbinding geeft met de op het park aanwezige eerste hulp).
- Vakantieappartementen Plus met een hoog comfort en met name aan te bieden als alternatief voor stedentrips naar het buitenland in de winterperiode. De omgeving van DroomPark Hooge Veluwe biedt immers legio mogelijkheden voor culturele uitstapjes. Daaronder bezoek aan de diverse gevechtslocaties uit de 2^{e} wereldoorlog (waaronder de John Frostbrug) en de loopgraven uit het begin van de 20^{e} eeuw. De belangstelling hiervoor is een snel groeiende toeristische markt.
- Vakantie met gelijkgestemden of familieverband, waarbij een ontmoetingszaal en/of eigen centrale keuken wordt gehuurd (groepsaccommodatie).

Het complex krijgt nadrukkelijk geen hotelfaciliteiten. Wel zal – net als op de andere delen van het park – vanuit het huidige horecabedrijf een ontbijtservice worden aangeboden. In dit gebouw worden voorzieningen ondergebracht die voor een kwaliteitsslag zorgen waarvan het hele recreatiepark kan profiteren. Gedacht kan worden aan kleinschalige wellness en een fitnessruimte, een bibliotheek en kleinschalige horeca in de vorm van een theehuis. Ook de sport- en spelaccommodatie kan hier worden ondergebracht.

Stacaravans

Nu zijn 213 stacaravanplaatsen aanwezig. Dit aantal zal met circa 33 eenheden afnemen ten gunste van de recreatiewoningen en ten behoeve van de benodigde boscompensatie. Ook vervanging van bestaande stacaravans is aan de orde. Nieuw te plaatsen stacaravans zijn 'state of art' ontworpen: veel licht en zicht op de omgeving, maar ook duurzaam en comfortabel. Ook de stacaravans zijn exclusief voor DroomParken ontworpen en wisselen qua stijl: moderne, en meer traditionele architectuur.

Kampeergedeelte

Het kampeergedeelte biedt ruimte aan (de huidige) seizoensgasten en toeristische standplaatsen. In omvang gaat dit deel terug van 174 standplaatsen naar uiteindelijk nul. De snelheid waarmee dat gebeurd is afhankelijk van de mate waarin recreatiewoningen en stacaravans zullen worden gerealiseerd.

Voorzieningen

Verder zal renovatie van de centrale voorzieningen (zwembad, receptie, restaurant en onderkomen animatie) als ook herinrichting van de openbare ruimte plaatsvinden. De voorzieningen richten zich op jaarrond recreatie. Naast de hierboven genoemde mogelijke voorzieningen in het gebouwencomplex en de bestaande fietsverhuur worden ook aanvullende diensten, zoals een boodschappenservice, wasservice, zorg- en gezondheidsdiensten, aangeboden.

Fasering

Op het bestaande stacaravangedeelte zal een aanvang met herinrichting worden gemaakt op het moment dat de bestaande stacaravans worden vervangen. Op dit deel zijn 139 percelen in particulier eigendom. Op het moment dat stacaravans vervangen en/of het perceel verkocht worden, wordt DroomParken betrokken. Dat is het moment waarop op een andere inrichting zal worden aangestuurd.

Het deel langs de Koningsweg kan stap voor stap worden gerealiseerd. De volgorde van ontwikkeling kan willekeurig zijn. Het westelijk deel vraagt een andere aanpak. Omdat afscherming van de aanwezige geluidshinder van de A12/A50 hier essentieel is voor de verblijfskwaliteit, kan dit deel pas in ontwikkeling worden genomen nadat in elk geval een aaneengesloten wand van het complex met appartementen en groepsaccommodaties in één keer is gerealiseerd. Het complex zelf kan vervolgens wel fasegewijs worden ontwikkeld, afhankelijk van de marktvraag.

7. Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting

Optimale benutting landschappelijke setting

Voor DroomPark Hooge Veluwe is een ambitieus ruimtelijk ontwerp gemaakt dat gebruik maakt van de bestaande kwaliteiten van de locatie en de omgeving. Het park zal de sfeer van bos ademen met afwisseling in donkere en lichte plekken, beschutting van bomen, kronkelende paden, doorzichten, heide en hoogteverschillen. In dit hoofdstuk wordt voor de herontwikkeling van het park een doorkijk gegeven naar hoe de kansen van de landschappelijke setting op een optimale wijze kunnen worden benut.

Bos

De ligging van het park middenin een voor Nederlandse begrippen immens bosgebied brengt direct de wens naar boven om voor het park de beleving daarvan zo sterk mogelijk te maken. De mythische kracht van het bos, de beslotenheid en rust, de kans om te verdwalen biedt de uitgelezen mogelijkheid om even weg te zijn uit de dagelijkse praktijk en dus een unieke plek voor recreatie.

De beeldende kracht van het bos als bestaande kwaliteit wordt thematisch ingezet om de verblijfskwaliteit van het terrein zo aangenaam mogelijk te maken. Het bestaande dichtere bosdeel aan de westzijde zal zoveel mogelijk behouden blijven, naar het oosten toe zal afwisselend met dichtere en meer open stukken een diversiteit van plekken ontstaan.

Heide

Voor de wat grotere open plekken wordt de sfeer van heide opgeroepen. Deze delen van het park zijn lichter (minder bebost) en kleurrijker en vormen een welkom contrast met de meer donkere en beschutte bosdelen.

Hoogteverschillen

Door de kansen die het terrein biedt om hoogteverschillen te maken wordt de uniciteit van het landschap verder benadrukt. Hoogteverschillen worden gedramatiseerd door strategisch grondverzet. De inzet van hoogteverschillen maakt het mogelijk om de beleving van het park verder te verrijken. Bij het realiseren van hoogteverschillen wordt er uiteraard rekening mee gehouden dat de wortelstructuren van de aanwezige bomen niet beschadigd worden.

Door het uitbouwen van de kwaliteiten van het bos en de inzet van de sfeer van heide en de belevingskwaliteiten van een glooiend terrein wordt een landschappelijke laag gemaakt die een krachtige structuur vormt voor een afwisselend recreatieterrein. De architectuur is afwisselend in aanbod van verschillende stijlvolle recreatiewoningen, het historische pand waar het restaurant is gevestigd, maar ook het nieuwe gebouwencomplex dat refereert aan tijden van weleer. Samen met de stacaravans ontstaat een zeer gevarieerd aanbod in een overweldigend en beleefbaar landschap.

Een nieuwe gedaante

Voor het DroomPark Hooge Veluwe vormt de bossfeer de belangrijkste waarde. De grotere open delen zullen met heide worden ingericht. Langs de noordrand van het park zal langs een nieuwe route ‘het zandpad’ ruimte zijn voor recreatiewoningen aan het pad of in kleine verzelfstandigde clusters. Het zandpad begint bij de bestaande hoofdingang en langs de noordrand naar het westelijk deel. Het westelijk deel kent twee grotere aaneengesloten delen: een bossfeer aan de zijde van de westelijke terreingrens en een heidesfeer direct ten oosten daarvan.

Streefbeeld met te behouden bomen

De ontsluiting vanaf de Koningsweg

DroomPark Hooge Veluwe is direct vanaf de Koningsweg bereikbaar. De Koningsweg is een oude verbinding en in beheer bij de provincie Gelderland.

Het terrein heeft twee entrees aan de Koningsweg. Een officiële entree aan de oostzijde waar de receptie is gelegen en een tweede aan de westzijde. Deze tweede ontsluiting wordt gebruikt door bevoorradend verkeer (milieustraat, gas e.d.). Om de verkeersdruk binnen het park te verspreiden wordt voorzien in een circuit waarbij het verkeer tussen het westelijk deel en de entree via meerdere routes kan rijden.

De huidige verkeersgeneratie van het park zal als gevolg van het jaarrond gebruik toenemen. De toekomstige verkeersgeneratie wordt geraamd op circa 1.000 mvt/etmaal. Voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op de openbare weg heeft deze toename geen gevolg. Zowel de Koningsweg als de aansluiting van het park hierop hebben voldoende capaciteit.

Over verzwaard gebruik van de westelijke aansluiting op de Koningsweg ten behoeve van de ontsluiting van een deel van het park heeft overleg met de provinciale wegbeheerder plaatsgevonden. De provincie wil echter alleen medewerking verlenen aan verzwaard gebruik van de deze aansluiting als de huidige officiële ontsluiting wordt gesloten. Dat heeft als consequentie dat de receptie verplaatst zou moeten worden. Een dergelijke ingreep in de structuur van het park is niet haalbaar. Van verzwaard gebruik van deze westelijke aansluiting wordt daarom afgezien.

De centrale voorzieningen

De centrale voorzieningen zijn verdeeld over drie locaties. Bij de entree ligt de receptie met de fietsverhuur. Direct daarnaast ligt restaurant Het Boshuis. Dit pand herbergt ook een snackbar. Het park heeft geen parkwinkel. Halverwege het terrein ligt het overdekte zwembad met daaraan verbonden een ligweide en een drietal openluchtbassins. Iets meer westelijk ligt het onderkomen van het animatieteam en een sportveld.

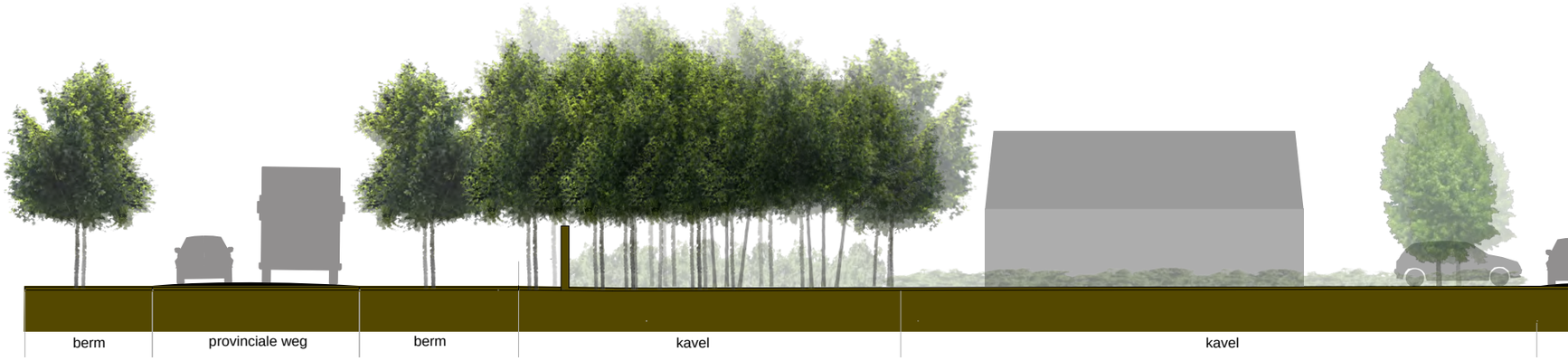
In het nieuwe gebouwencomplex worden mogelijk ook centrale voorzieningen ondergebracht, zoals kleinschalige wellness en een fitnessruimte, een bibliotheek en kleinschalige horeca in de vorm van een theehuis. Ook de sport- en spelaccommodatie krijgt hier mogelijk een onderkomen.

Het huidige stacaravangedeelte

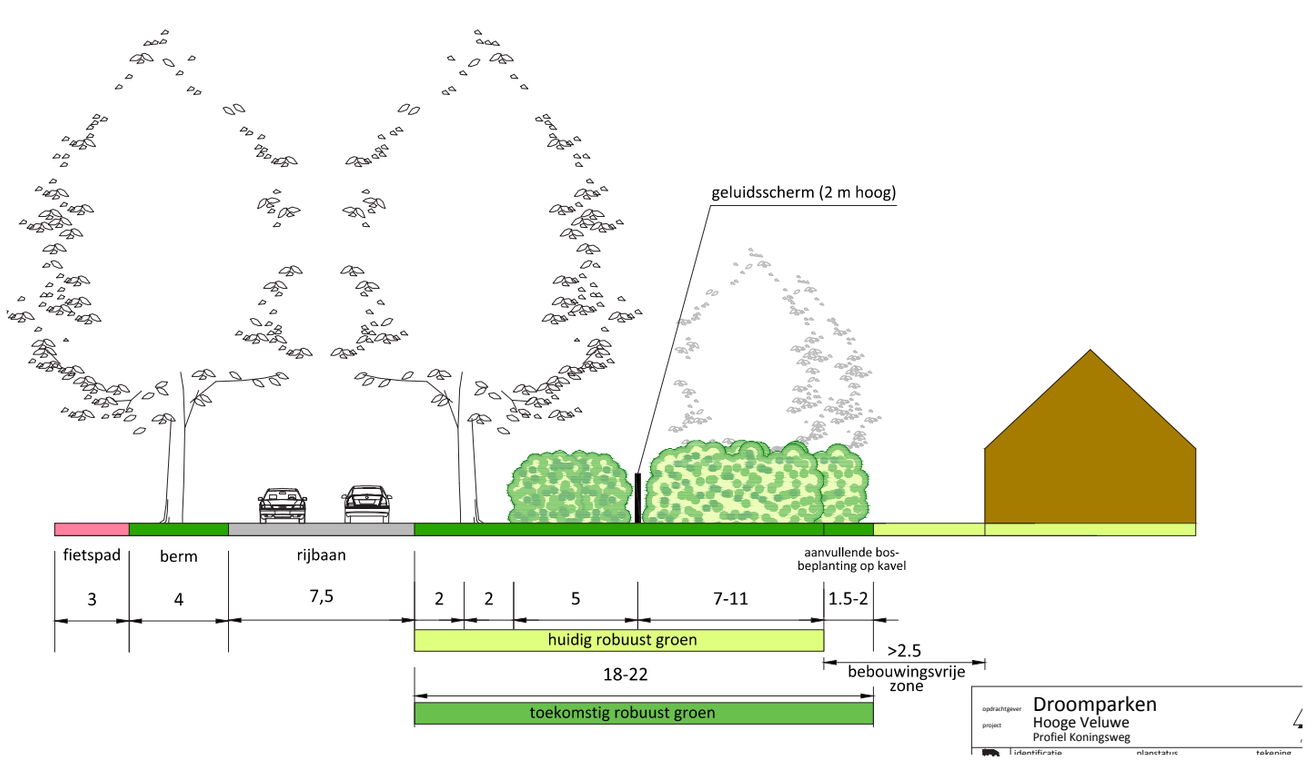
Bij de receptie ontsluit het deel met de huidige stacaravans. De eerste indruk – bij binnenkomst – bepaalt direct de identiteit van DroomPark Hooge Veluwe: een groene plek in het bos. Daarachter ontvouwt zich een diffuse structuur van gebogen paden die beschutte en halfbeschutte standplaatsen voor stacaravans ontsluiten.

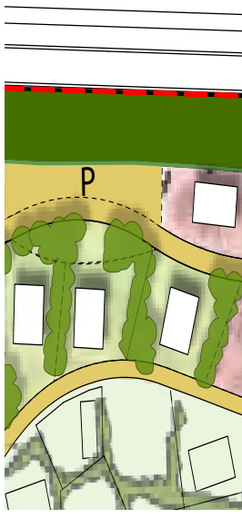
Het deel met recreatiewoningen

Het deel met recreatiewoningen bestaat uit een deel aan de noordzijde van het park langs de Koningsweg en een westelijk terreindeel. Beiden worden door voorzieningen voor geluid afgeschermd. In het westelijk deel waar geluidhinder van de A12/A50 wordt ondervonden zorgt een aaneengesloten complex met appartementen en groepsaccommodaties hiervoor.

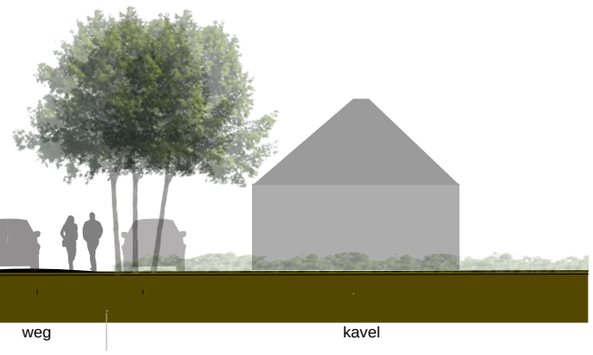


Schematische weergave profiel overgangszone rand langs Koningsweg





Maatvoering profiel overgangszone rand langs Koningsweg



Overgangszone rand langs Koningsweg

Wegen en padenstructuur

Het deel met stacaravans en het deel met recreatiewoningen is wat betreft de padenstructuur grotendeels gescheiden. In elk geval voor het autoverkeer. Wel is in aanvulling op de autostructuur voorzien in wandelpaden voor voetgangers. Deze sluiten de paden voor het autoverkeer met elkaar kort en maken dat het park beter doorkruisbaar is via een diffuse padenstructuur. Een wandeling via de bestaande en nieuwe bospercelen is mogelijk. De wandelpaden leiden op ten minste twee plaatsen ook naar het bos direct buiten het park.

Afwisseling van sferen langs het zandpad

Het zandpad dat min of meer parallel langs de Koningsweg zal lopen, is direct vanaf de entree bereikbaar. Vanaf hier loopt de route langs de noordrand van het park in westelijke richting. Door lichte buigingen ontstaat een afwisselende route. Het deel met recreatiewoningen langs de Koningsweg is door strategische bosschages gescheiden van het deel met de stacaravans en toeristische kampeerplaatsen. Voor zover dat niet leidt tot aantasting van bestaande wortelstructuren, kan dat deels ook met hoogteverschillen.

De recreatiewoningen zijn afwisselend direct aan deze route of in kleine clusters langs de route gesitueerd. De clusters krijgen elk een eigen identiteit waarbij de thema’s bos en heide/schraal grasland worden ingezet. Zo ontstaat een afwisselend gebied met op plekken een bosachtige sfeer met bijvoorbeeld zwarte den en berk op de hogere zanderige delen en in de lagere delen zomereik en lijsterbes. Daartussen wordt op de meer open plekken een heidesfeer toegepast met lage bodembedekkers zoals verschillende bremsoorten. De kleuren zijn geel en paars. Door in langsrichting van het zandpad af te wisselen met een eenheidsmaat van circa 50 à 75 meter per cluster, ontstaat een fraai evenwicht tussen bijzondere herkenbare plekken en samenhang van de route over grotere lengte.

Daar waar de weg een buiging maakt, is ruimte voor verbijzondering. Dat gebeurt door een specifieke oriëntatie van een recreatiewoning, door een afwijkende vormgeving of door aanplant. Deze plekken zijn ook geschikte locaties voor de iets grotere recreatiewoningen.

Natuurlijke afscherming langs Koningsweg

Voor een effectieve afscherming van het geluid van de Koningsweg is een voorziening met een hoogte van twee meter gewenst. Deze afscherming wordt als geluidsscherm vormgegeven. Het geluidsscherm zal worden ingeplant met opgaande beplanting en beide zijden. Aan de parkzijde zal de aanwezige bosbeplanting waar nodig worden versterkt, worden aangevuld met bomen. Daarbij wordt ruimte gelaten voor uitgroei van de onlangs aangeplante nieuwe laanbeplanting langs de Koningsweg. Het geheel zal opgaan in de omgeving. Het geluidscherm zal achter de beplanting verdwijnen, maar voor een snelle bedekking kan het worden beplant met klimop.

Referentie architectuur

Het gebouwencomplex

Het nieuwe gebouwencomplex vormt een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur. Het vormt een hoge rug als ruimtelijk scherm naar de drukke snelweg, essentieel voor een effectieve afscherming van de geluidhinder van de A12/A50 in het westelijk deel van het park. Een aanvaardbaar verblijfklimaat op maaiveldniveau vergt een aaneengesloten gebouwencomplex van circa 150 meter lang, 10 meter hoog en zo dicht mogelijk bij de snelweg (dan is de afscherming het effectiefst). Om de geluidwerende functie te optimaliseren buigt het gebouw terug het recreatiepark in. Het gebouw staat op de plek waar de A12/A50 het recreatiepark tot op een afstand van 60 meter nadert. Door dit gebouw wordt op maaiveldniveau de geluidsbelasting als gevolg van de snelweg tot onder 58 dB teruggedrongen.

Voor de architectuur wordt aansluiting gezocht bij de architectuur van vergelijkbare gebouwen in de omgeving.

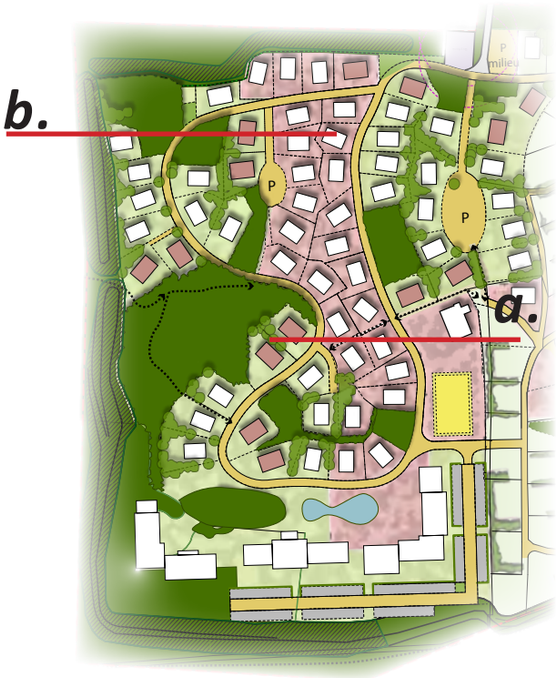
De schaal van het gebouw verschilt van de recreatiewoningen en stacaravans in het park. Vanzelfsprekend zal het gebouw zich moeten voegen naar zijn omgeving door een aantal ruimtelijke maatregelen. Door slimme overgangen in massaverdeling, het maken van compartimenten en het doorbreken met een groene geluidswal zal het gebouw vanuit het park niet als een aaneengesloten complex worden ervaren. De inrichting van het voorterrein van het complex zal aansluiten op de kenmerken van het park: aan de westzijde de uitloop van het thema bos en aan de oostzijde aansluitend bij het thema heide. Op de overgang is mogelijk plek voor water in de vorm van een natuurlijk ingericht ven. Binnen de heidesfeer is in het noordelijk deel van de oostelijke zijbeuk van het complex ruimte voor een zonnig terras van het theehuis dat hier zal worden ondergebracht.

De langere wand aan de zuidzijde bestaat bij voorkeur uit enkele (visueel) losse gebouwen. Om de wand aan deze zijde geluidsdicht te maken worden de gebouwen bij voorkeur door taluds met een natuurlijk verloop verbonden. Het maximale grondoppervlak (footprint) van het gebouwencomplex bedraagt 2.600 m^2 (exclusief de verbindende grondwallen).

Het parkeren wordt strategisch rond de bebouwing verdeeld, zodat dit de sfeer van het park niet te veel beïnvloed. In het centrale deel aan de noordzijde zal niet worden geparkeerd. Dit is de representatieve ontvangstzijde. De parkeerplaatsen worden aan de zij en achterkant verspreid, mede afhankelijk van de uiteindelijke functionele opzet van het gebouw.

Impressie landhuis

Impressie recreatiewoningen heide



Een berkenlaantje

In het westelijk deel kan mogelijk een verbijzondering worden aangebracht in de vorm van een bomenlaantje op de scheiding tussen twee landschappelijke sferen door toepassing van meerstammige ruwe berken met een ondergroei van struikheide, bosbes, grasklokje en pijpenstrootje. De berken worden in clusters van drie aangeplant op een onderlinge afstand van 10 meter. Berken hebben een lichte kroon die relatief veel zonlicht doorlaat en op deze wijze de naastgelegen kavels niet domineren.

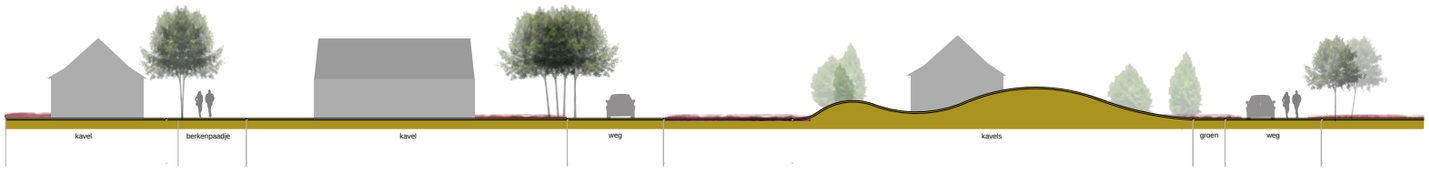
Bossfeer

In het deel aansluitend aan de westelijke terreingrens is de bestaande bossfeer het uitgangspunt. De diverse bestaande bosschages worden uitgebreid en verbonden. De structuur zorgt door de aanvullende strategisch gepositioneerde beplanting voor kleinere open plekken met enkele recreatiewoningen. Deze structuur wordt verder aangezet en benut om meerdere dicht beboste plekken te maken. Dit betekent dichter met bomen beplant zodat een ‘absorberende’ structuur ontstaat. Naast de bomen worden ook de bosschages zo veel mogelijk gespaard en maximaal ingepast in het nieuwe plan. Dat lukt goed, behalve in de zuidwesthoek, omdat daar ruimte zal worden gemaakt in bestaande bospercelen voor het appartementencomplex dat in verband met de geluidsafscherming noodzakelijk is.

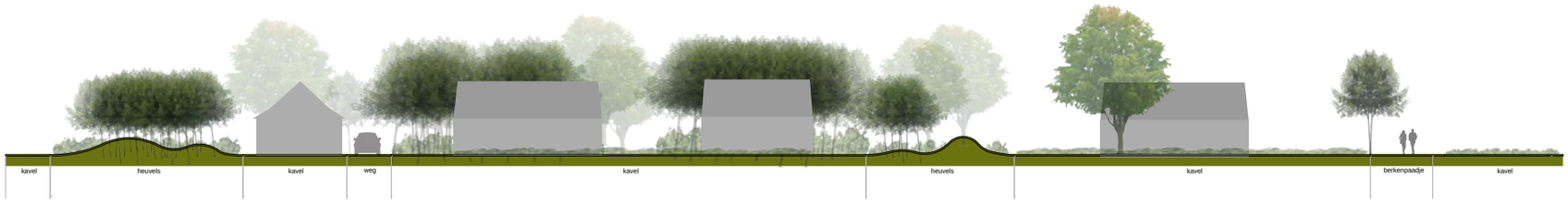
De bossfeer kenmerkt zich op kavelniveau door beslotenheid en wordt – naast de te behouden beplanting – gerealiseerd door een groot aandeel bomen op de kavels. De inrichting wordt zo vormgegeven dat de woningen als het ware in het landschap staan. Geschikte bomen zijn zomereik, zwarte den, lijsterbes en gewone vogelkers. Een passende ondergroei wordt gevormd door bosbes en de kenmerkende grassoort bochtige smele.

Principedoorsneden westrand

a.

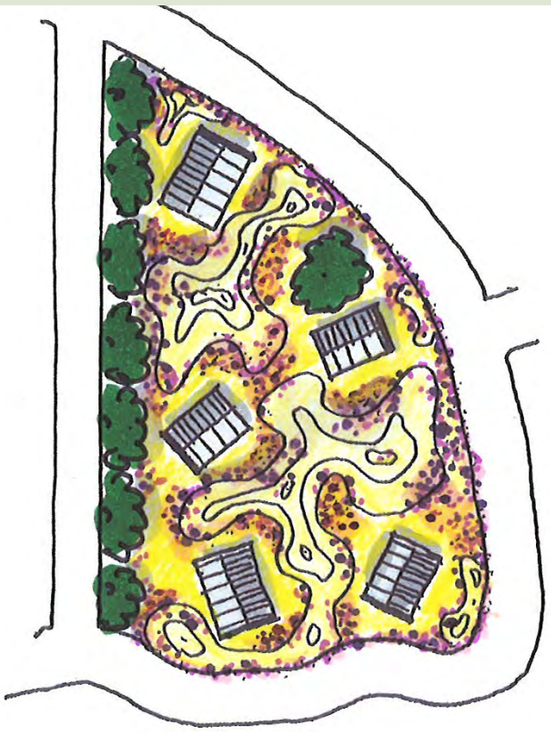


b.



Heidesfeer

Bossfeer



Heide principetekening

Bos principetekening

Heidesfeer

In een deel van het terrein direct ten oosten van de langs de westelijke terreingrens te realiseren bossfeer is het terrein in de huidige situatie al dunner bebost. Als contrast met de beslotenheid van het bos wordt hier de openheid van het natuurlijke landschap nagestreefd – een heidesfeer. De voorkeur gaat uit naar een heidelandschap. Mocht de heide niet tot ontwikkeling komen, dan is schaalgrasland mogelijk. De heidesfeer kenmerkt zich door meer openheid en licht met de bosrand op de achtergrond. Waar de bossfeer uitgaat van een groot aantal kleinere plekken binnen een dichte structuur van bomen, zal de heidesfeer juist worden benadrukt door een aantal grote open plekken tegen de achtergrond van het bos.

Hier komen struikheide, brem, vingerhoedskruid, jeneverbes (diverse soorten) en ruwe berk. De openheid zorgt voor meer licht in dit deel van het park zodat de kleurnuances van de heide goed tot haar recht komen. Met in achtneming van de aanwezige bomen, wordt in het terrein een lichte accidentatie aangebracht voor zover hiermee bestaande wortelstructuren niet worden aangetast. Ook de woningen in het heidegebied staan in een als geheel ontworpen landschap. Opgaand groen betreft haagbeuk, brem of jeneverbes. Als bodembedekker zijn soorten als gewone spurrie, schapenzuring en valkruid zeer geschikt. Daarnaast natuurlijk de andere bremsoorten (kruipbrem, stekelbrem en verfbrem).

Terreininrichting en themaclusters

Binnen het park wordt een variatie bereikt met een tweetal thema's: bos en heide. De ruimtelijke inrichting en materialisatie geven de clusters samen met de bebouwing een eigen identiteit. Met de clusters wordt een zonering in het recreatiepark gecreëerd, die aansluit op de thema's die in omgeving van het park zijn te vinden.

De landschapstypen worden in de themaclusters uiteraard omgevormd, in overeenstemming met de schaal van de ruimte en de functies die erin geplaatst worden. Het gaat om de verschillen, die worden bereikt door (al dan niet) toepassen van beplanting (bomen, struiken, bodembedekking), de opstelling van de woningen (ruimte, ritme, de behandeling van grondvlak en reliëf) en de overgang van publieke, collectieve en private ruimte. In beginsel wordt de ruimte als een eenheid ingericht; afscheidingen worden strategisch geplaatst zodat de nodige privacy rondom de woningen wordt geboden, maar zoveel mogelijk is sprake van een doorlopend landschap. De architectuur van de bebouwing verschilt per cluster, maar heeft binnen elk cluster verwantschap.

Visiekaart Hooge Veluwe

Legenda

- nieuwe bospercelen en bosschages
- geclusterd opgaand groen op de kavels
- bosfeer
- heidesfeer
- wegen
- parkeerplaats
- P = geclusterd parkeren
- parkeren en milieustraat
- speelplek
- wandelpad
- risicocirkel propaantank
- recreatiewoning footprint 75m²
- recreatiewoning footprint 90m²

Kaart het robuuste groene raamwerk

8

8. Het robuust groene raamwerk

Aanwezige bospercelen en bosschages

Op het terrein liggen grotere bospercelen en bosschages waarbinnen geen standplaatsen voor verblijfsrecreatieeenheden zijn. Het betreft de rand langs de Koningsweg en percelen langs de westelijke terreingrens. Omdat het plangebied binnen de Ecologische Hoofdstructuur ligt zijn deze bospercelen en bosschages beschermd.

De omgang met bos: waardevolle bomen behouden

Het ruimtelijk plan, dat ten grondslag ligt aan het masterplan, is gemaakt op de onderlegger van een inventarisatie van soorten en stamdikten van bestaande bomen. Alleen zeer jonge bomen en exoten zijn daarin niet als waardevol aangemerkt. De meeste waardevolle bomen kunnen in het ruimtelijk plan in stand worden gehouden. De kavels en wegen kunnen zo worden gesitueerd dat de grotere in- en uitheemse bomen blijven bestaan. Dit is voor DroomParken belangrijk: de grote bomen zijn zeer bepalend voor de gewenste sfeer. Met behoud van de grotere bomen en toevoeging van louter inheems plantmateriaal wordt ook beter aangesloten op de ecologie van het omringende bos. Ook bij de realisatie van de recreatiewoningen vormt het sparen van bestaande bomen een belangrijk uitgangspunt. Deze groene elementen worden door DroomParken als natuurlijk kapitaal gezien.

Het geluidafschermende gebouwencomplex maakt een insnijding in het bos

Het gebouwencomplex met recreatieappartementen en groepsaccommodaties maakt een insnijding in de aanwezig bospercelen en bosschages. Dat kan niet zonder meer. Allereerst moet de noodzaak daartoe worden onderbouwd. Daarnaast moet de insnijding elders worden gecompenseerd.

De noodzaak komt voort uit een doelmatige akoestische afscherming van de geluidhinder van de A12/A50 van de er achter te realiseren recreatiewoningen die op hun beurt nodig zijn voor een economisch haalbare herontwikkeling. Van belang is verder het openbaar belang dat gelegen is in het feit dat het park in groeigebied verblijfsrecreatie valt waar een toename van verblijfsrecreatie wenselijk is, zoals opgenomen in provinciale Gebiedsvisie Groei en Krimp.

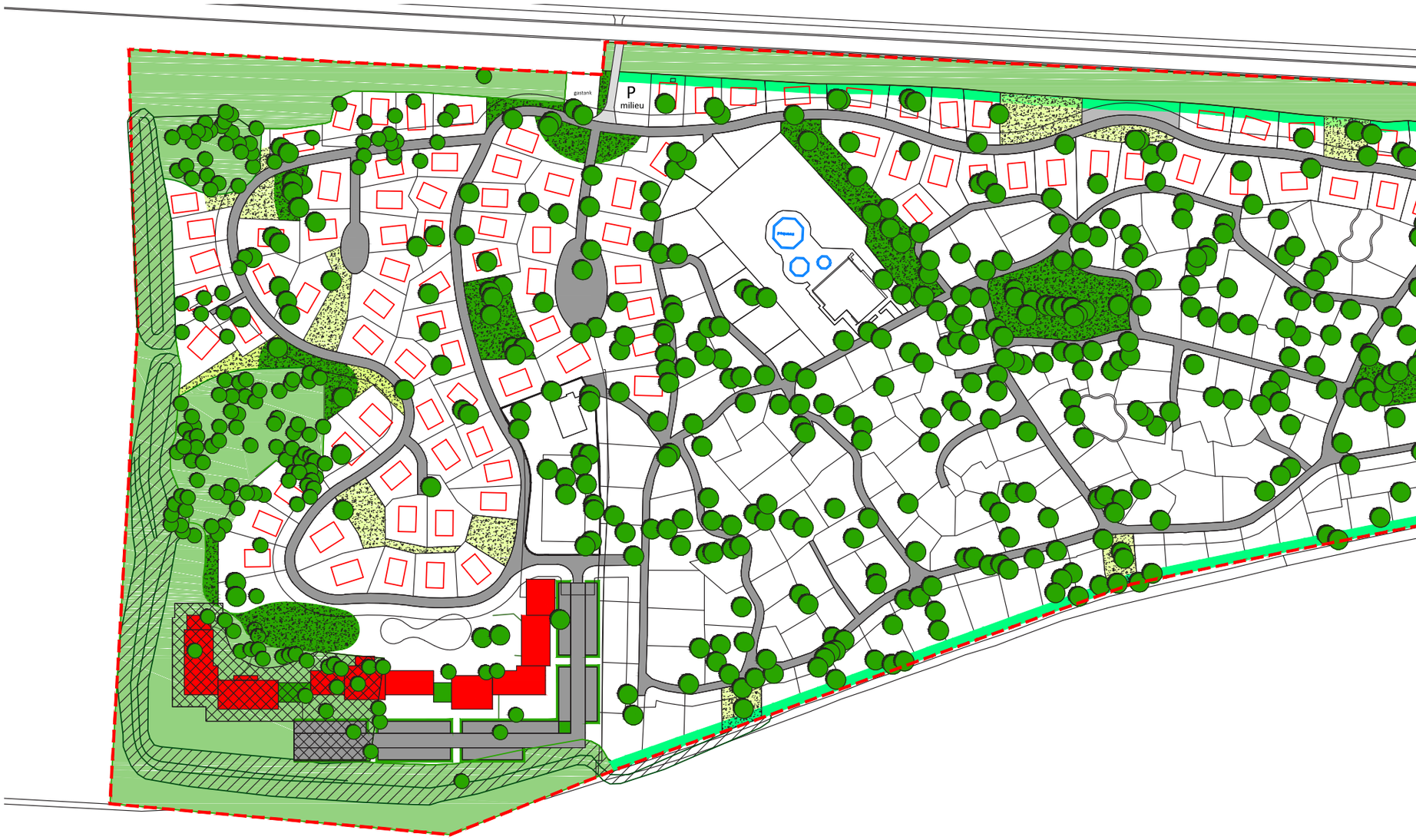
Compensatieregels Ecologische Hoofdstructuur: 5.316 m^2 bos herplanten

Toepassen compensatierichtlijn natuur en bos provincie Gelderland

Aan insnijding in de huidige bospercelen kan medewerking worden verleend, onder voorwaarde dat de provinciale spelregels voor boscompensatie worden toegepast. Deze zijn opgenomen in de Compensatierichtlijn Natuur en Bos van de provincie Gelderland.

166% compensatie

Het bomenbestand op het terrein is gevarieerd en is 50 tot 70 jaar oud. Aanwezig zijn onder meer zomereik, amerikaanse eik, gewone esdoorn, hollandse linde, gewone beuk en verschillende soorten naaldbomen. Op basis van deze ouderdom dient te worden uitgegaan van compensatie met een toeslag van 66%. Dat betekent dus dat totaal 166% aan oppervlak dat verwijderd wordt moet worden herplant. Elders op het terrein worden hiertoe bospercelen gerealiseerd. Dit wordt geregeld in het bestemmingsplan.



Verharding	19.039 m²	
Huidig en toekomstig robuust groen raamwerk	36.147 m²	
Huidig robuust groen raamwerk		28.541 m²
Insnijding in huidige robuust groen raamwerk		-3.202 m²
Nieuw aan te leggen robuust groen raamwerk		7.264 m²
Overig aanvullend robuust groen (locatie indicatief, aantal m² vastgesteld in regels bestemmingsplan)		3.544 m²
Groene inpassing 1 à 2 meter breed (haag langs zuidrand; aanvullende bosbeplanting langs noordrand)		
Bestaande bomen (622 stuks)		
Inplanten geluidswal		
Plangebied	170.440 m²	

Kaart toekomstige groenbalans

Inheemse soorten

De bomen die moeten worden verwijderd, worden vervangen door inheemse soorten als lindes, beuken, esdoorns, eiken en berken en in de ondergroei hazelaar, sleedoorn, lijsterbes en gewone vogelkers. De beplantingskeuze sluit aan bij de thema's van de recreatieclusters: bos en heide.

3.202 m^2 x 1,66 = 5.316 m^2

Circa 3.202 m^2 bosschage zal ten behoeve van het te realiseren gebouwencomplex moeten worden verwijderd. Dat betekent dat 5.316 m^2 aan bos zal moeten worden herplant, uitgaande van 166% compensatie.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het grondwaterbeschermingsgebied La Cabine

Het gehele park ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied van La Cabine. Conform de Ruimtelijke Verordening Gelderland worden binnen grondwaterbeschermingsgebieden in principe geen bestemmingen toegestaan die een hoger bodem- en/of grondwaterrisico met zich brengen. Wanneer een dergelijke nieuwe bestemming toch wordt toegestaan geldt volgens het provinciaal Waterplan het compensatie-beginsel. Dat wil zeggen dat elders een functie moet worden gerealiseerd die past bij het belang van de drinkwaterwinning.

Aankoppelen standplaatsen op riolering verrekenen

Op DroomPark Hooge Veluwe zullen toeristische kampeerplaatsen worden vervangen door recreatiewoningen en stacaravans. Alle recreatiewoningen worden op de vuilwaterriolering aangesloten. Een 40-tal standplaatsen die nu niet op het riool zijn aangesloten vervalt.

Behandeling regenwater wijzigt niet

Voor het regenwater dat op de dakoppervlakken valt, geldt dat dit wordt afgekoppeld en infiltreert in de bodem. De wegen en parkeerplaatsen worden van een halfverharding voorzien. Het regenwater dat hierop valt, loopt af en infiltreert eveneens in de bodem. Dat verschilt niet ten opzichte van de huidige situatie.

Planologische ruimte maatgevend

Door de provincie Gelderland is aangegeven dat bij de beoordeling van een toename van risico voor het grondwaterbeschermingsgebied wordt uitgegaan van de planologische ruimte van het vigerende bestemmingsplan, niet van de werkelijke situatie. Het vigerende bestemmingsplan staat binnen een nader op kaart aangegeven subbestemming de realisatie van 495 stacaravans toe. Deze mogen op basis van het vigerende plan jaarrond worden gebruikt. Het feit dat dit aantal niet binnen de aangegeven subbestemming kan worden gerealiseerd is niet van belang. Het toekomstige programma voorziet in maximaal 377 eenheden die jaarrond worden gebruikt Deze eenheden worden allen op het riool aangesloten. Omdat dit aantal binnen de reeds planologisch mogelijke ruimte blijft én het gebruik niet van het huidige toegestane gebruik afwijkt, betekent dat er geen sprake is van een toename van bodem en/of grondwaterrisico.

Door de provincie is verder aangegeven dat gezien de afstand tot het waterwingebied, in dit geval niet relevant is dat de nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd buiten de subbestemming waarbinnen in het vigerende bestemmingsplan stacaravans zijn toegestaan.

Geen compensatie in kader bodem en/of grondwaterbescherming nodig

Op basis van het bovenstaande is de conclusie dat er geen compensatie in het kader van bodem- en/of grondwaterbescherming nodig is. Ten slotte is nog van belang dat de toepassing van

bodemenergiesystemen niet zijn toegestaan en dat eisen worden gesteld aan de toe te passen bouwmaterialen (in verband met uitlogen).

Huidige versus toekomstige groenbalans

De figuren op voorgaande pagina's geven de huidige en toekomstige groenbalans weer. In de huidige situatie omvat het robuust groen een oppervlakte van circa 28.541 m² bosachtig gebied. Ten behoeve van de realisatie van het gebouwencomplex wordt hierin een insnijding gemaakt van 3.202 m². Deze oppervlakte dient 1,66 maal te worden gecompenseerd, zijnde 5.316 m². De toekomstige groenbalans omvat 36.147 m² bosachtig gebied. Geconcludeerd kan worden dat ruim aan genoemde compensatie wordt voldaan: ondanks de insnijding wordt toevoeging van 10.808 m^2 nieuw bos voorzien. Daarvan wordt 7.264 m^2 rechtstreeks bestemd als Groen en als zodanig op de bestemmingsplankaart aangegeven. Aan de overige vierkante meters wordt invulling gegeven op het moment dat een nadere detaillering van de verkaveling plaatsvindt.

De huidige geluidwal zal worden ingeplant. De groene inpassing van de zuidelijke terreingrens zal worden versterkt met een aan te planten haag van 1 à 2 meter breed. Aan de noordzijde wordt het robuust groen langs de Koningsweg versterkt door het huidig robuuste groen aan te vullen. Het opgaande groen op de private percelen wordt ten behoeve van een zo breed mogelijk groene rand langs de Koningsweg zoveel mogelijk aansluitend op het robuuste groen gerealiseerd. Hiermee ontstaat inclusief de laanbeplanting langs de Koningsweg een groene rand van 18 tot 22 meter breed. Relevant is dat de laanbeplanting langs de Koningsweg nog jong is, waardoor deze geen licht wegneemt. Daardoor zal nieuwe aanplant in de te verdichten robuuste groene rand volop de gelegenheid krijgen om uit te groeien.

De huidige bomen worden zoveel mogelijk gespaard. Indien er bomen moeten wijken zal elders herplant plaatsvinden. In het bestemmingsplan wordt daartoe de dubbelbestemming 'Waarde landschap' (of vergelijkbaar) opgenomen.

Indien aan de zuidrand huidige kavels met stacaravans vrijkomen, wordt dit aangegrepen om de kavels landschappelijker in te richten door onder meer de erfafscheidingen en verharding te verwijderen.

Een van de mooiste vogels van Europa (met de lelijke naam pestvogel) verblijft 's winters graag en soms in grote groepen in stedelijk gebied vanwege het grote en gevarieerde aanbod aan besdragende struiken in tuinen, openbaar groen etc. Ook Scandinavische lijsterachtigen als kramsvogels en koperwieken leggen 's winters hun schuwheid af om te profiteren van dit aanbod. Op het terrein van DroomPark Hooge Veluwe zal de kans op zo'n bijzondere natuurbeleving worden gestimuleerd door het bestaande struweel te vervangen en aan te vullen met inheemse besdragende struiken als sleedoorn, meidoorn, lijsterbes en gelderse roos.

Voorbeelden grote vleermuiskasten

9. Natuurkwaliteitsplan

Opgaand groen

Het bestaande bomenbestand is grotendeels vitaal en deels inheems (o.a. zomereik, ruwe berk, hollandse linde) en zal daarom zoveel mogelijk behouden blijven. Deze inheemse soorten kennen een grote rijkdom aan insecten en zijn daardoor van betekenis voor foeragerende vleermuizen en vogels. Bomen die niet behouden kunnen blijven worden zoveel mogelijk verplant binnen het terrein of vervangen door dezelfde soorten.

In de struiklaag komt eveneens een groot deel inheemse soorten voor. Dit struweel kan slechts gedeeltelijk behouden blijven bij de herinrichting en zal op veel plaatsen worden vervangen door inheemse soorten als vlier, meidoorn, sleedoorn, hazelaar, gelderse roos, lijsterbes, kornoelje en kardinaalsmuts. Ook de groene rand van het terrein zal worden aangevuld met dergelijke struwelen zodat weer een gesloten ondergroei ontstaat. Met deze inheemse soorten wordt een groot aanbod aan bloemen, vruchten en insecten gecreëerd. De doornige struwelen zijn bovendien gewild als broedlocatie voor veel kleine zangvogels.

De Koningsweg is onlangs voorzien van nieuwe laanbeplanting, welke op het park ruimte krijgt om uit te groeien. De aanwezige beplanting (en een beperkt aantal bomen) zal hiervoor zo nodig wijken.

Grazige vegetaties

De openbare ruimte rond de woningen zal worden ingericht als half-natuurlijk, bloemrijk heidegrasland met overwegend inheemse soorten.

Voor de verschillende terreindelen kan bovendien worden gevarieerd met verschillende in te zaaien inheemse bloemenmengsels, waarmee de variatie aan natuurlijke beelden verder wordt vergroot. Uiteraard dragen deze vegetaties bij aan een grote variatie aan vlinders en andere soorten en daarmee aan het voedselaanbod voor vogels en vleermuizen.

Voor alle kruidenvegetaties geldt dat deze gemaaid en afgevoerd moeten worden in de nazomer (vanaf 1 augustus). Het maaisel kan bijvoorbeeld worden gecomposteerd of vergist voor energiewinning.

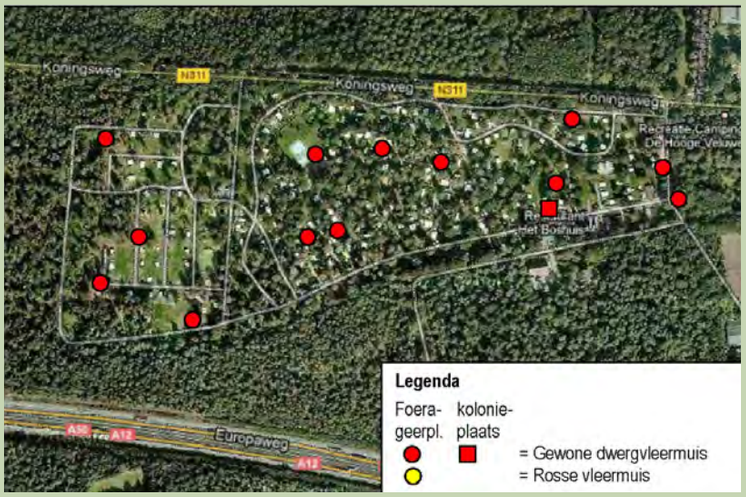
Het bloemrijke beeld beperkt zich tot de maanden mei t/m september doch in de wintermaanden kan deze vegetatie van grote betekenis zijn voor vogels, indien bij het maaien in de zomer circa 10% wordt gespaard. Zaden en overwinterende insecten zijn dan waardevol voedsel voor vinken, gorzen, roodborst, winterkoning, heggemus etc.

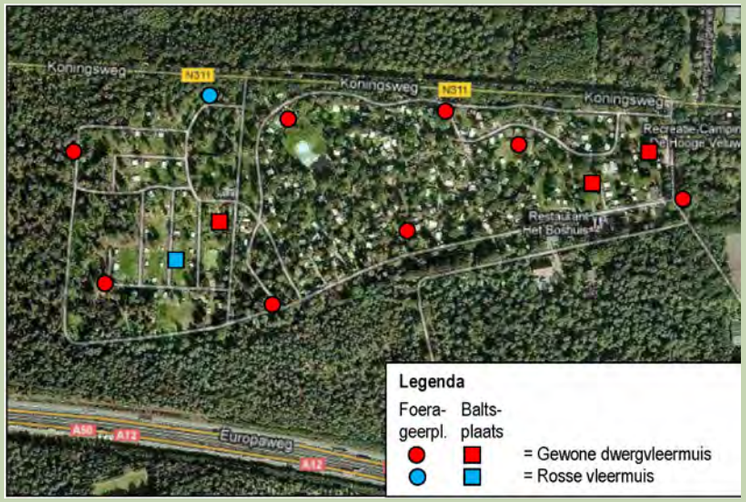
Vleermuizen

De bestaande vleermuiskolonie in het restaurant blijft geheel ongemoeid. Nieuwe gebouwen worden geschikt gemaakt als broedlocatie voor huismussen, vleermuizen, uilen en zwaluwen.

Voor vleermuizen worden specifieke vleermuiskasten geplaatst aan bomen of aan de gevel van bestaande en nieuwe gebouwen. De kasten hebben een oppervlak van minimaal 0,7 m² en zijn als kraamverblijfplaatsen geschikt vanaf 70-100 cm breed en 70-100 cm hoog. Hoe groter de kast, hoe beter, omdat dan binnen de kast verschillende microklimaten kunnen worden gecreëerd. Dergelijke grote kasten zijn niet in de handel en worden op maat gebouwd, nauwkeurig afgestemd op de situatie.

Koningsweg
N311
Koningsweg
N311
Koningsweg
Europaweg
A12
Legenda
= Huismus


Koningsweg
N311
Koningsweg
N311
Koningsweg
Europaweg
A12
Legenda
Foera-geerpl.
kolonie-plaats
= Gewone dwergvleermuis
= Rosse vleermuis


Koningsweg
N311
Koningsweg
N311
Koningsweg
Europaweg
A12
Legenda
Foera-geerpl.
Balts-plaats
= Gewone dwergvleermuis
= Rosse vleermuis

Ook in spouwmuren in nieuwe gebouwen kunnen verblijfplaatsen voor vleermuizen worden gecreëerd met eenvoudige middelen. Voor alle vleermuisverblijven geldt dat de invliegopening op minimaal 3 m hoogte moet worden gehangen en dat er sprake is van een vrije aanvliegroute, zonder obstakels. Kunstlicht moet nabij de vleermuisverblijven worden vermeden. Verder is een beschaduwde locatie in de luwte gewenst. Het creëren van een netwerk van goede vleermuisverblijfplaatsen is kennisintensief, waarvoor bij voorkeur een vleermuisspecialist wordt ingeschakeld.

Een aantal soorten vleermuizen is lichtschuw. Door de geplande ontwikkelingen zal de verlichting toenemen. De verlichting wordt daarom op sommige punten aangepast, zodat de vleermuizen van de veranderingen weinig hinder zullen ondervinden. Zo wordt amberkleurige en zo mogelijk afgeschermde straatverlichting, terras- en entreeverlichting toegepast. Daardoor wordt onnodige lichtuitstraling buiten het terras of het gebouw voorkomen. Nadat de exacte inrichting bekend is, zal een verlichtingsplan worden opgesteld.

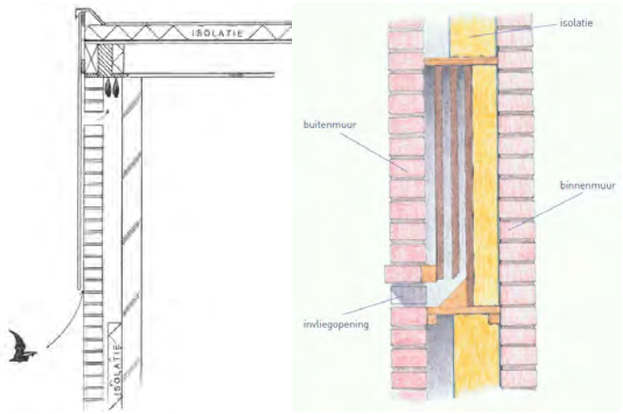
Vogels

Voor zwaluwen, huismussen, mezen en uilen zijn specifieke nestkasten verkrijgbaar. Verspreid over het terrein zullen ongeveer 30 nestkasten van verschillende typen worden aangebracht in bomen en aan gebouwen. Het totale aanbod aan nestvoorzieningen en mogelijkheden binnen het plangebied betreft veel meer soorten, waaronder verschillende mezensoorten, bonte en grauwe vliegenvangers en bosuil. Per soort zullen de meest geschikte voorzieningen en locatie binnen het terrein worden bepaald.

Monitoring

De actuele natuurwaarden zijn in het najaar van 2013 nauwkeurig bekend op grond van het veldonderzoek dat is uitgevoerd. Om de beoogde ecologische meerwaarde tot stand te brengen, wordt het veldonderzoek regelmatig herhaald. Op basis van de uitkomsten kunnen eventueel aanvullende inrichtings- en beheersmaatregelen worden getroffen. In dat verband kan gedacht worden aan de volgende situaties:

- Nestkasten worden jaarlijks gecontroleerd en zo nodig verplaatst (indien aantoonbaar verkeerd geplaatst of te veel predatie) of gerepareerd.
- Elke drie jaar wordt het veldonderzoek van 2013 herhaald. Op deze manier kunnen de ecologische ontwikkelingen worden geëvalueerd en zo nodig bijgestuurd. De eerste inventarisatie vindt een jaar naar de herinrichting plaats.



Mogelijke vleermuisverblijfplaatsen in spouwmuren

Informatie en educatie

Informatie en educatie

DroomPark Hooge Veluwe is omringd door bijzondere natuur, die direct buiten het terrein begint. Hierdoor ontstaan veel mogelijkheden voor informatie en educatie. Dit kan bijdragen aan de profilering van het gebied.

- Bij de receptie kunnen gasten zich informeren over de natuur op het park en in de omgeving. Ook wordt informatie gegeven over fiets- en wandelroutes in de regio. Deze routes zijn afgestemd op de natuurbeleving.
- Bij de receptie worden nestkasten voor broedvogels en vleermuizen verkocht aan de gasten van het park. Hiermee wordt de natuurbeleving gestimuleerd en worden nieuwe mogelijkheden voor dieren gecreëerd.
- Naast de informatie, verkrijgbaar bij de receptie, worden ook informatiepanelen op het park geplaatst. Deze informeren de recreant over de aanwezige bijzondere natuurwaarden, zoals vlinders en vleermuizen.
- De gasten van het park kunnen deelnemen aan natuurwandelingen, zowel over het terrein als in de aangrenzende natuurgebieden. Hiervoor wordt samenwerking gezocht met de Vereniging Natuurmonumenten en eventueel de lokale/regionale afdelingen van KNNV en IVN. Tijdens de wandeling kan de recreant de natuur beleven en uitgebreide informatie verkrijgen. Ook avondexcursies staan op het programma, waarbij de gasten (wellicht voor het eerst) kennis kunnen maken met vleermuizen en uilen. Het controleren van nestkasten en het ringen van jonge vogels levert eveneens interessante excursies op.
- De website van DroomParken biedt ruimte voor natuurbelevingsverhalen en -foto's van gasten. Ook de jaarlijkse natuurverslagen zijn hier terug te vinden.
- In het animatieprogramma zal ook aandacht worden besteed aan natuureducatie. Zo kunnen ook kinderen spelenderwijs leren over de aanwezige natuurwaarde en de bijzondere omgeving.

Voorbeeld informatiebord flora en fauna op het park

10

10. Vertaling naar een ruimtelijk plan

Bestemmingsplan en mer-beoordeling

Een volledige herontwikkeling van DroomPark Hooge Veluwe is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de recreatiewoningen die het herontwikkelingsplan voorziet mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Aan dit bestemmingsplan is een mer-beoordeling verbonden. De ontwikkeling omvat namelijk een terrein van 17,04 ha en daarmee een gebied van meer dan 10 ha gelegen in gevoelig gebied (Nationaal landschap Veluwe en Natura 2000-gebied Veluwe).

In de mer-beoordeling wordt uitgebreid getoetst of de herontwikkeling effecten heeft voor natuur- en landschapsaspecten, alsook voor bodem, water en archeologie.

Aansluiting bij provinciaal en gemeentelijk beleid

Het park ligt binnen het recreatiecluster waarbinnen de provincie Gelderland groei voorstaat.

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt aangegeven dat Toerisme en Vrije Tijd met 7% van de Arnhemse werkgelegenheid een belangrijke economische sector is. Arnhem heeft een uitstekende positie op het gebied van dagbezoek. Dat wordt gekoesterd. Hiernaast wordt er gestreefd de positie van Arnhem op het gebied van meerdaags/short-stay-verblijf te verbeteren. Een verscheidenheid aan accommodaties, die inspelen op actuele consumentenwensen, worden zowel voor de dagattractie-aanbieders als voor de verblijfssector als belangrijke voorwaarden gezien. Vier-seizoenen-accommodaties ondersteunen voorts de tendens tot seizoensverlenging (jaarrond-openstelling) die in de dagattractie-markt gaande is.

Het park ligt in een natuurlijke omgeving en in de omgeving zijn soorten recreatieve activiteiten beschikbaar. Daarmee voldoet de locatie aan de kwaliteitseisen die gebruikers van verblijfsaccommodaties stellen. Een belangrijke voorwaarde voor herontwikkeling tot een succesvol recreatiepark is daarmee aanwezig.

Natura 2000 Veluwe

Het plangebied ligt binnen het Natura 2000-gebied Veluwe en wordt omringd door bos. Het terrein zelf is geëxclaveerd van het Natura 2000-gebied: het is een ‘intensief onderhouden terrein beplant met siergewassen en gazons dat zich duidelijk onderscheidt van de omgeving’ (bon: Nota van toelichting van het Natura2000-gebied Veluwe). In een zogenaamde ‘Voortoets’ zal worden onderbouwd dat geen sprake is van externe werking op het Natura 2000-gebied als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het gebouwencomplex met recreatieappartementen en groepsaccommodaties maakt een insnijding in de aanwezig bospercelen en bosschages. Dat kan niet zonder meer. Allereerst moet de noodzaak daartoe worden onderbouwd. Daarnaast moet de insnijding elders worden gecompenseerd.

De noodzaak van het gebouwencomplex komt voort uit een doelmatige akoestische afscherming van de geluidhinder van de A12/A50 van de er achter te realiseren recreatiewoningen die op hun beurt nodig zijn voor een economisch haalbare herontwikkeling. Daarnaast is sprake van een openbaar

belang. Het park ligt binnen het groeigebied voor verblijfsrecreatie dat is opgenomen in Provinciale Gebiedsvisie Groei en Krimp. Binnen dit groeigebied is een toename van verblijfsrecreatie wenselijk.

Aan insnijding in de huidige bospercelen kan medewerking worden verleend, onder voorwaarde dat de provinciale spelregels voor boscompensatie worden toegepast. Deze zijn opgenomen in de Compensatierichtlijn Natuur en Bos van de provincie Gelderland.

Het bomenbestand op het terrein is gevarieerd en is 50 tot 70 jaar oud. Op basis van deze ouderdom dient te worden uitgegaan van compensatie met een toeslag van 66%. Dat betekent dus dat totaal 166% aan oppervlak dat verwijderd wordt moet worden herplant. Elders op het terrein worden hiertoe bospercelen gerealiseerd.

De bomen die moeten worden verwijderd, worden vervangen door inheemse soorten als lindes, beuken, esdoorns, eiken en berken en in de ondergroei hazelaar, sleedoorn, lijsterbes en gewone vogelkers. De beplantingskeuze sluit aan bij de thema's van de recreatieclusters: bos en heide.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het park ligt in het grondwaterbeschermingsgebied La Cubine. Conform de Ruimtelijke Verordening Gelderland worden binnen grondwaterbeschermingsgebieden in principe geen bestemmingen toegestaan die een hoger bodem- en/of grondwaterrisico met zich brengen. Wanneer een dergelijke nieuwe bestemming toch wordt toegestaan geldt volgens het provinciaal Waterplan het compensatie-beginsel. Dat wil zeggen dat elders een functie moet worden gerealiseerd die past bij het belang van de drinkwaterwinning.

Door de provincie Gelderland is aangegeven dat bij de beoordeling van een toename van risico voor het grondwaterbeschermingsgebied wordt uitgegaan van de planologische ruimte van het vigerende bestemmingsplan, niet van de werkelijke situatie. Het vigerende bestemmingsplan staat binnen een nader op kaart aangegeven subbestemming de realisatie van 495 stacaravans toe. Deze mogen op basis van het vigerende plan jaarrond worden gebruikt. Het feit dat dit aantal niet binnen de aangegeven subbestemming kan worden gerealiseerd is niet van belang. Het toekomstige programma voorziet in maximaal 377 eenheden die jaarrond worden gebruikt. Deze eenheden worden allen op het riool aangesloten. Omdat dit aantal binnen de reeds planologisch mogelijke ruimte blijft én het gebruik niet van het huidige toegestane gebruik afwijkt, betekent dat er geen sprake is van een toename van bodem en/of grondwaterrisico.

Door de provincie is verder aangegeven dat gezien de afstand tot het waterwingebied, in dit geval niet relevant is dat de nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd buiten de subbestemming waarbinnen in het vigerende bestemmingsplan stacaravans zijn toegestaan. De maximale afstand van objecten buiten de huidige subbestemming bedraagt circa 150 meter.

Conclusie is dat er geen compensatie in het kader van bodem- en/of grondwaterbescherming nodig is. Ten slotte is nog van belang dat de toepassing van bodemenergiesystemen niet zijn toegestaan.

Robuust groen raamwerk

De omvang en ligging van het bestaande robuuste groene raamwerk van het terrein wordt op de plankaart vastgelegd en direct bestemd. Dat geldt voor de bestaande te behouden bospercelen inclusief de groene inpassingsrand langs de Koningsweg. Voor de delen die worden gerealiseerd vanwege de benodigde (bos)compensatie, zijn de locaties nog niet exact te bepalen. Bovendien

zullen deze delen afhankelijk van de fasegewijze ontwikkeling van het park worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een sluitende en handhaafbare regeling opgenomen.
Deze regeling gaat uit van compensatie van gekapt bos binnen het huidige groene raamwerk met 166%, waarbij compensatie plaats vindt in boseenheden van ten minste 400 m^2. Het behoudt van deze nieuwe boseenheden wordt gewaarborgd door in het bestemmingsplan te regelen dat bij eventuele kap hiervan compensatie plaats vindt conform de Richtlijn Compensatie Natuur en Bos van de Provincie Gelderland dan wel de gemeentelijke spelregels groencompensatie.

Beschermde (dier)soorten en omgang met de natuur

De voortplantingsplaatsen van de op het park aanwezige beschermde diersoorten (huismus, dwergvleermuis) worden niet aangetast. Deze plaatsen bevinden zich achter de luiken van restaurant Het Boshuis. Aan dit pand zal geen aanpassing plaatsvinden die tot verstoring van deze verblijfplaatsen leidt.

Er wordt inheemse beplanting toegepast, waaronder soorten die vogels beschutting en/of zaden en bessen leveren. Kruidenmengsels worden ingezaaid ten behoeve van vlinders en voedselaanbod voor vogels en vleermuizen. Er worden nestkasten voor broedvogels en vleermuizen toegepast. Waar nodig wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast.

Geen ruimtelijke uitbreiding van het recreatiepark

De herontwikkeling van het recreatiepark vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Er is dus geen sprake van uitbreiding van het terrein.

Verkeersontsluiting

Het terrein heeft twee entrees aan de Koningsweg. Een officiële hoofdentree aan de oostzijde waar de receptie is gelegen en een tweede aan de westzijde. De hoofdontsluiting blijft op zijn huidige plaats. Deze tweede ontsluiting wordt gebruikt door bevoorradend verkeer (milieustraat, gas e.d.). Om de verkeersdruk binnen het park te verspreiden wordt voorzien in een circuit waarbij het verkeer naar het westelijk deel via meerder routes naar de entree kan rijden.

Geluidhinder

Langs de Koningsweg komt geluidsscherm van 2 meter hoog. Dit scherm wordt landschappelijk ingepast in de langs de Koningsweg gelegen 12 meter brede bosstrook. Het gebouwencomplex in het westelijk deel zorgt voor een doelmatige akoestische afscherming van het geluid van de A12/A150.

Ruimtelijke inpassing en toe te passen sferen/thema's

De landschappelijke inpassing wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De Koningsweg met zijn laanbeplanting wordt gerespecteerd en krijgt ruimte om uit te groeien. Bos- en heidesfeer wisselen elkaar af. De voorwaarden voor verbetering van een natuurlijke beleving op het park zijn aanwezig en zullen worden benut. Op het bestaande stacaravangedeelte is het slagen daarvan mede afhankelijk van medewerking van 139 jaargasten die hun perceel in particulier eigendom hebben.

Huidige gasten en bestaande gedeelte met stacaravans

Huidige vaste gasten worden gerespecteerd en gestimuleerd verbeteringen aan object en kavel door te voeren. Bij vervanging van objecten wordt er naar gestreefd een andere landschappelijke inrichting te realiseren. Daarbij wordt niet langer uitgegaan van eigen afgebakende kavels, maar - net als in het nieuw te ontwikkelen deel - van een landschapsplan waarbinnen objecten staan.

Fasering

Op het bestaande stacaravangedeelte zal een aanvang met herinrichting worden gemaakt op het moment dat de bestaande stacaravans worden vervangen. Op dit deel zijn 139 percelen in particulier eigendom. Op het moment dat stacaravans vervangen en/of het perceel verkocht worden, wordt DroomParken betrokken. Dat is het moment waarop op een andere inrichting zal worden aangestuurd.

Het deel langs de Koningsweg kan stap voor stap worden gerealiseerd. De volgorde van ontwikkeling kan willekeurig zijn. Het westelijk deel vraagt een andere aanpak. Omdat afscherming van de aanwezige geluidshinder van de A12/A50 hier essentieel is voor de verblijfskwaliteit, kan dit deel pas in ontwikkeling worden genomen nadat in elk geval een aaneengesloten wand van het complex met appartementen en groepsaccommodaties in één keer is gerealiseerd. Het complex zelf kan vervolgens wel fasegewijs worden ontwikkeld, afhankelijk van de marktvraag.

Het programma

Het programma dat DroomParken wil realiseren voegt recreatiewoningen en/of stacaravans, recreatieappartementen en groepsaccommodaties toe. De omvang van de programmaonderdelen wisselen afhankelijk van de fase waarin de herontwikkeling zich bevindt. De toeristische kampeerplaatsen verdwijnen uiteindelijk geheel. De nieuw te realiseren voorzieningen en verblijfseenheden worden (technisch) afgestemd op het aanbieden van een zorg-verhuurconcept.

Het programma gaat voor de eindsituatie (vooralsnog) uit van het onderstaande programma:

- 180 bestaande stacaravanplaatsen;
- 117 recreatiewoningen; 93 stuks hebben een footprint van 75 m² en een inhoud van 300 m³; 24 stuks hebben een footprint van 90 m² en een inhoud van 360 m³ en zijn geschikt voor mensen met een beperking.
- 65 recreatieappartementen van 40 to 60 m^2, 15 groepsaccommodaties voor gemiddeld 16 personen en kleinschalige (wellness) voorzieningen in een gebouwencomplex (5.000 tot maximaal 7.000 m² in drie bouwlagen, afhankelijk van de draagkracht van de markt);
- Uiteindelijk opheffen van de aanwezige toeristische kampeerplaatsen en de twee aanwezige toiletgebouwen.
- Handhaven huidige bedrijfswoning(en);
- Handhaven restaurant, receptie, zwembad (binnen- en buitenbad) en animatieruimte;
- Toevoegen kleinschalige wellness, bibliotheek en theehuis in gebouwencomplex.

Recreatiewoningen

In de Ruimtelijke Verordening van de provincie Gelderland is op genomen dat in een bestemmingsplan wordt geregeld dat recreatiewoningen in recreatieparken geen grotere omvang mogen hebben dan 75 m^2 en geen grotere inhoud dan 300 m^3. De omvang de recreatiewoningen sluiten hierbij aan.

In afwijking hiervan van genoemde maatvoering kan een bestemmingsplan een grotere omvang of een grotere inhoud van recreatiewoningen op recreatieparken toestaan, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat er vanuit de toeristische markt behoefte bestaat aan het realiseren van recreatiewoningen met een grotere maatvoering op de betreffende locatie.

De behoefte bestaat om middelgrote recreatiewoningen ter realiseren van 90 m²/360 m³ met specifieke voorzieningen voor mensen met een beperking. De onderbouwing hiervoor is als volgt. De

grotere recreatiewoningen zijn specifiek aangepast aan het verblijf van recreanten met een beperking. Op dit moment ondervindt 12% van de Nederlandse bevolking hinder van een ontoegankelijke omgeving en heeft ongeveer 30% van de bevolking te maken met een tijdelijke of permanente functiebeperking. Het totaal aantal mensen met een functiebeperking groeit en zal in de toekomst alleen maar toenemen. Dat heeft vooral te maken met de steeds groter wordende groep ouderen. Deze groep bereikt namelijk een steeds hogere leeftijd door de toenemende kwaliteit en kwantiteit van de gezondheidssector en de zorg(mogelijkheden). Dit ouder worden gaat echter ook gepaard met lichamelijke (en/of verstandelijke beperkingen). Tegelijkertijd blijft deze groep steeds langer zelfstandig, zijn zij behoorlijk kapitaalkrachtig, hebben zij veel vrije tijd en een zeer ruime vakantie-ervaring. Het recreatiegedrag dat zij vertonen is voor de komende 20 jaren van groot belang voor de verblijfsrecreatieve sector. Dit betekent dat aangepaste recreatieve verblijfseenheden nodig zijn met voldoende manoeuvreerruimte voor rolstoelen binnen de recreatiewoning, grotere en aangepaste doucheruimtes, brede deuren en voldoende ruimte rondom bed, in de zithoek en de keuken. Zowel de gemeente als DroomParken speelt in op deze trends en ontwikkelingen voor de komende jaren door aangepaste recreatiewoningen te realiseren.

Complex met groepsaccommodaties en appartementen

Van welke omvang het complex met groepsaccommodaties en recreatieappartementen uiteindelijk zal zijn en hoe een dergelijke geluidafschermende wand uiteindelijk exact zal worden vormgegeven is nog een zaak van nadere detaillering. Gedacht wordt aan een totaal aantal van 5.000 m^2 bvo, tot maximaal 7.000 m^2 bvo in het meest gunstige marktscenario. De totale omvang kan echter niet meer zijn dan in de markt kan worden geëxploiteerd. Voor de architectuur zijn regels en criteria opgenomen in het beeldkwaliteitskader.

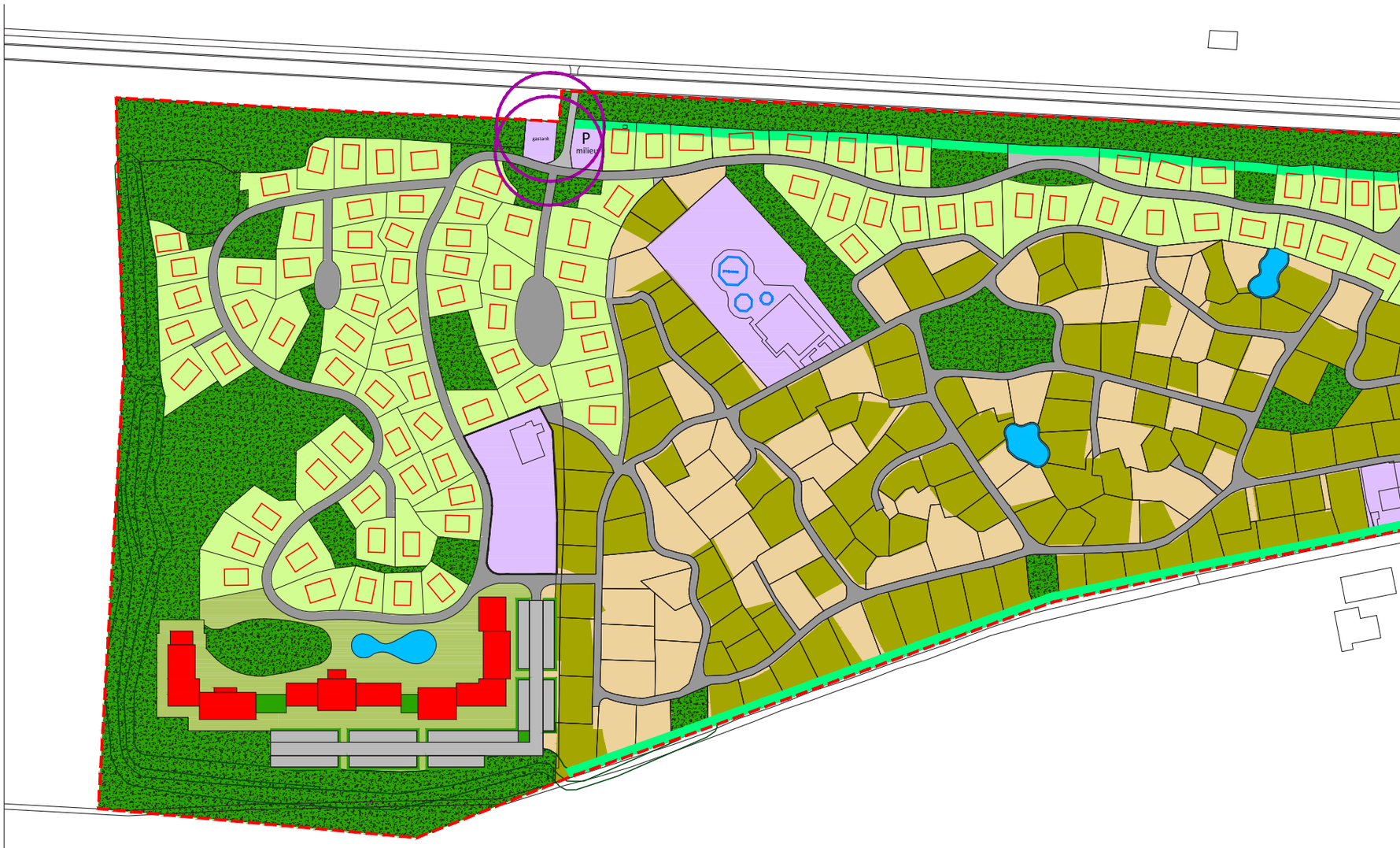
Het gebouwencomplex in het westelijk deel bestaat bij voorkeur uit enkele (visueel) losse gebouwen. Om de wand aan deze zijde geluidsdicht te maken worden de gebouwen bij voorkeur door taluds met een natuurlijk verloop verbonden. Het parkeren wordt strategisch aan de achterzijde en zijkanten verdeeld. In het centrale deel aan de noordzijde zal niet worden geparkeerd.

Het complex krijgt geen hotelfaciliteiten. Wel worden kleinschalige wellness en een fitnessruimte, een bibliotheek en kleinschalige horeca in de vorm van een theehuis, sport- en spelaccommodatie mogelijk hierin ondergebracht.

Om te waarborgen dat het gebouwencomplex geen massaal blok over de volle breedte van 150 meter zal vormen wordt in de regeling de maximale afmeting van de onderdelen van het gebouwencomplex vastgelegd. Het maximale grondoppervlak (footprint) van het gebouwencomplex bedraagt 2.600 m^2 (exclusief de verbindende grondwallen).

Centrale voorzieningen

De centrale voorzieningen zijn verdeeld over drie locaties. Direct bij de entree ligt de receptie met de fietsverhuur. Direct daarnaast ligt restaurant Het Boshuis. Dit pand herbergt ook een snackbar. Het park heeft geen parkwinkel. Halverwege het terrein ligt het overdekte zwembad met daaraan verbonden een ligweide en een drietal openluchtbassins. Iets meer westelijk ligt het onderkomen van het animatieteam en een sportveld. In het nieuwe gebouwencomplex worden mogelijk ook aanvullende centrale voorzieningen ondergebracht, zoals kleinschalige wellness en een fitnessruimte, een bibliotheek en kleinschalige horeca in de vorm van een theehuis, sport- en spelaccommodatie



Terreindelen en eigendomssituatie Toekomstig

	Grondeigendom Droomparken	Gedeeltelijk grondeigendom Droomparken (huur of koop)	Grondeigendom derden
Complex met appartementen (65) en groepsacommodaties (15) Maximale footprint gebouw: 2.600 m²	7.510 m²		
Verharding / Halfverharding	19.039 m²		
Bestaande stacaravans; kavels in particulier eigendom (139)			32.138 m²
Bestaande stacaravans verhuur (41)		20.855 m²	
Nieuwe recreatiewoningen (117)		43.086 m²	
Huidig en nieuw robuust groen raamwerk	36.147 m²		
Water	870 m²		
Dienstgebouwen en terreinen	10.795 m²		
Groene inpassing 1 à 2 meter breed (haag langs zuidrand; aanvullende bosbeplanting langs noordrand)			
Subtotaal	74.361 m² (44 %)	63.941 m² (37 %)	32.138 m² (19 %)
Totaal plangebied			170.440 m² (100 %)

Risicocontour externe veiligheid

Stacaravans

Aansluitend bij de Wabo worden stacaravans tot 70 m^2 toegelaten. De footprint is daarmee weliswaar slechts 5 m^2 kleiner dan van de meeste recreatiewoningen, maar recreatiewoningen hebben 1,5 tot 2 maal zoveel woonoppervlak omdat zij over 2 verdiepingen beschikken. Bij vervanging van stacaravans geldt de eis dat verhouding tussen object en kavelomvang 1 : 4 is. De huidige objecten zijn maximaal 50 m^2 en kunnen dus alleen door een groter exemplaar worden vervangen als de kavelomvang daarop is afgestemd wordt. Op deze wijze wordt de kwaliteit gewaarborgd. Mogelijk dat vervanging van objecten door grotere exemplaren dus tot vermindering van het aantal kavels leidt.

Exploitatiemodel en permanente bewoning

De ontwikkeling van DroomParken richt zich op diverse soorten verblijfsrecreatie en jaarrond exploitatie hiervan. Alle onderdelen zijn bestemd voor verhuur aan passanten, seizoensgasten en/of jaargasten. De stacaravans, recreatiewoningen en recreatieappartementen worden onder meer als investeringsobject op de markt aangeboden: als object voor eigen gebruik gecombineerd met verhuur. Permanente bewoning zal via het koopcontract (inclusief kettingbeding) worden uitgesloten. Afgezien dat dit op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid niet is toestaan, is ook DroomParken hierbij niet gebaad: het bedrijfsmodel van DroomPark Hooge Veluwe is gebaseerd op exploitatie van onderkomens en de hiermee samengaande bestedingen binnen het park. De bestemmingsplanregeling zal permanente bewoning tegen gaan.

In de figuur is weergegeven welk deel van het terrein in elk geval in eigendom van DroomParken blijft (totaal 74.361 m^2). Dat is 44% van het terrein. De rest wordt in eigendom of in pacht uitgegeven.

Flexibiliteit door uitwisselbaar programma versus juridische zekerheid

Vanuit de exploitatie van het park is het van groot belang dat het bestemmingsplan flexibiliteit biedt en programmaonderdelen onderling uitwisselbaar zijn. Alleen dan kan steeds goed worden ingespeeld op de ontwikkeling van de marktbehoefte en is een langdurige en rendabele exploitatie mogelijk.

Vanuit de Wet op de ruimtelijke ordening worden echter de volgende eisen gesteld:

- de omvang van het maximale programma dient omwille van juridische zekerheid in het ruimtelijke plan te worden vastgelegd;
- de mogelijke milieueffecten van het plan dienen te worden bepaald, uitgaande van het programma dat tot de grootste effecten leidt.

Om de gewenste flexibiliteit te bieden en toch te voldoen aan de eisen vanuit de Wet op de ruimtelijke ordening wordt in het bestemmingsplan:

- het programma gemaximeerd;
- uitgegaan van substitutieregels op basis waarvan programmaonderdelen uitwisselbaar zijn, maar die garanderen dat de mogelijke effecten niet groter zullen zijn dan in de milieuonderzoeken voor het ruimtelijk plan zijn berekend en op aanvaardbaarheid onderbouwd.

Substitutieregels

Voor de substitutieregels zijn de te hanteren kencijfers voor de verkeersgeneratie een goede maatstaf. Deze cijfers betreffen aantallen motorvoertuigbeweging per gemiddeld jaaretmaal (gemiddelde weekdagintensiteit). Dat geeft een goede indicatie van de gebruiksintensiteit en is daarnaast het belangrijkste invoergegeven voor de berekening van de milieueffecten.

Het CROW levert alleen kencijfers voor de gemiddelde verkeersgeneratie van toeristische standplaatsen en voor recreatiewoningen:

- De gemiddelde verkeersgeneratie van toeristische standplaatsen op campings in het buitengebied bedraagt 0,4 mvt/etmaal per standplaats.
- De gemiddelde verkeersgeneratie van recreatiewoningen in het buitengebied bedraagt 2,8 mvt/etmaal per recreatiewoning.

Op basis van ervaringscijfers van DroomParken en Rho Adviseurs kan voor de andere typen verblijfseenheden van de volgende verkeersgeneratiecijfers worden uitgegaan:

- Stacaravans: 80% van de verkeersgeneratie van recreatiewoningen: 2,24 mvt/etmaal. Stacaravans worden veelal minder vaak verhuurd en zijn 1,5 tot 2 maal kleiner dan recreatiewoningen.
- Recreatieappartementen: gelijk aan het kencijfer voor recreatiewoningen: 2,8 mvt/etmaal.
- Groepsaccommodaties: 8,4 mvt/etmaal (3 x 2,8). De groepsaccommodaties bieden slaapruimte voor 12 tot 16 personen. Dat is gemiddeld drie maal zoveel als de recreatiewoningen.

Op basis van het bovenstaande kunnen de volgende substitutieregels worden vastgesteld:

- 1 stacaravan = 0,8 recreatiewoning (c.q. 1 recreatiewoning = 1,25 stacaravan).
- 1 groepsaccommodatie = 3 recreatiewoningen = 3,6 stacaravans (c.q. 1 stacaravan = 0,8 recreatiewoning = 0,27 groepsaccommodatie).
- 1 recreatieappartement = 1 recreatiewoning.

Bebouwingsdichtheden

Verkenning Nederlands recreatiebeleid

Een verkenning van Nederlands gemeentelijk recreatiebeleid levert de volgende bouwstenen voor berekening en waardering van de bebouwingsdichtheid van recreatieparken met (semi)permanente verblijfseenheden:

- een verhouding tussen footprint en kavelgrootte van 1:4;
- een maximale dichtheid voor recreatiewoningen van 20 tot 25 eenheden per hectare;
- een maximale dichtheid voor stacaravans (met een footprint van 45 – 55 m^2) van 30 tot 40 eenheden per hectare;
- aan toeristische standplaatsen worden geen dichtheidseisen gesteld (zij zijn immers slechts een beperkt deel van het jaar bezet en niet permanent aanwezig).

Huidige dichtheden van deelgebieden en het totale park

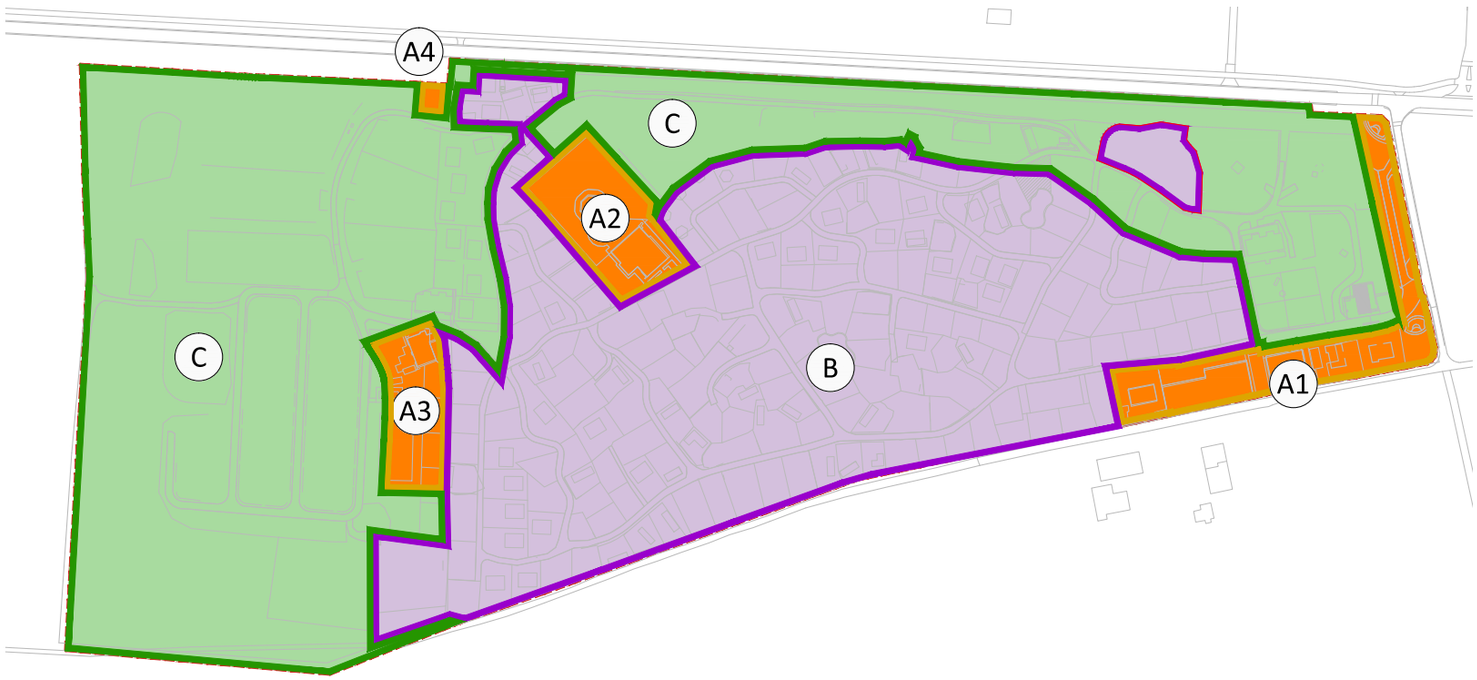
Deelgebied	Oppervlakte (ha)	Aantal eenheden	Dichtheid per ha	Gemiddelde kavelgrootte (bruto)
Centrale voorzieningen (deelgebied A)	1,32	0	nvt	nvt
Huidig stacaravangedeelte (deelgebied B)	7,01	213	30,4	329
Toeristisch kampeerplaatsen (deelgebied C-D-E)	8,71	174	20,0	501
Totale park	17,04	387	22,7	440

Toekomstige situatie

Deelgebied	Oppervlakte (ha)	Aantal eenheden	Dichtheid per ha	Gemiddelde kavelgrootte (bruto)
Centrale voorzieningen (deelgebied A)	1,37	0	nvt	nvt
Huidig stacaravangedeelte (deelgebied B)	6,73	180	26,7	374
Nieuwe recreatiewoningen (deelgebied C+D)	7,10	117	16,5	607
Gebouwencomplex (deelgebied E)	1,84	65+15	43,5	230
Totale park	17,04	377	22,1	452
Totaal park exclusief gebouwencomplex E	15,59	297	19,1	525

Dichtheden huidige situatie

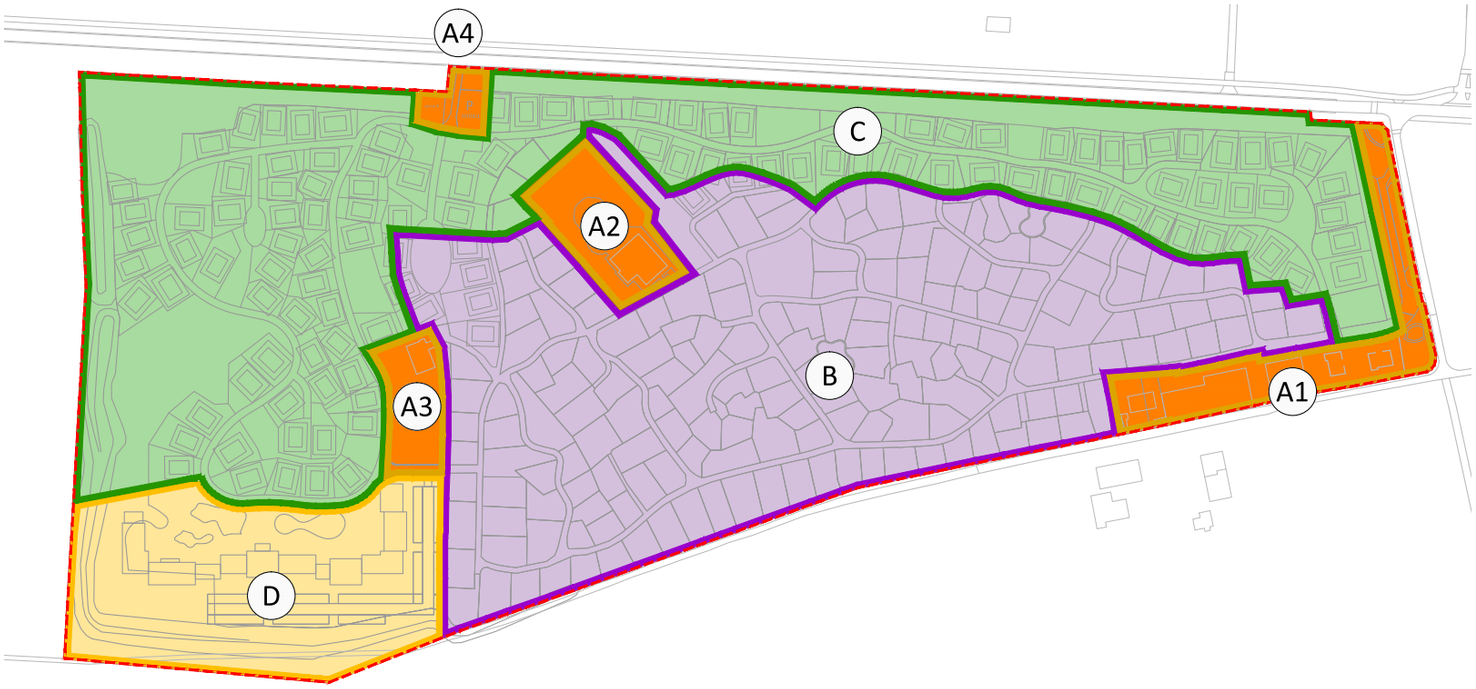
Deelgebied	oppervlakte	
A dienstgebouwen en terreinen	13.234 m²	
A1		6.160 m²
A2		4.033 m²
A3		2.810 m²
A4		231 m²
B stacaravans	70.115 m²	
C kampeerplaatsen	87.091 m²	
Totaal plangebied	170.440 m²	



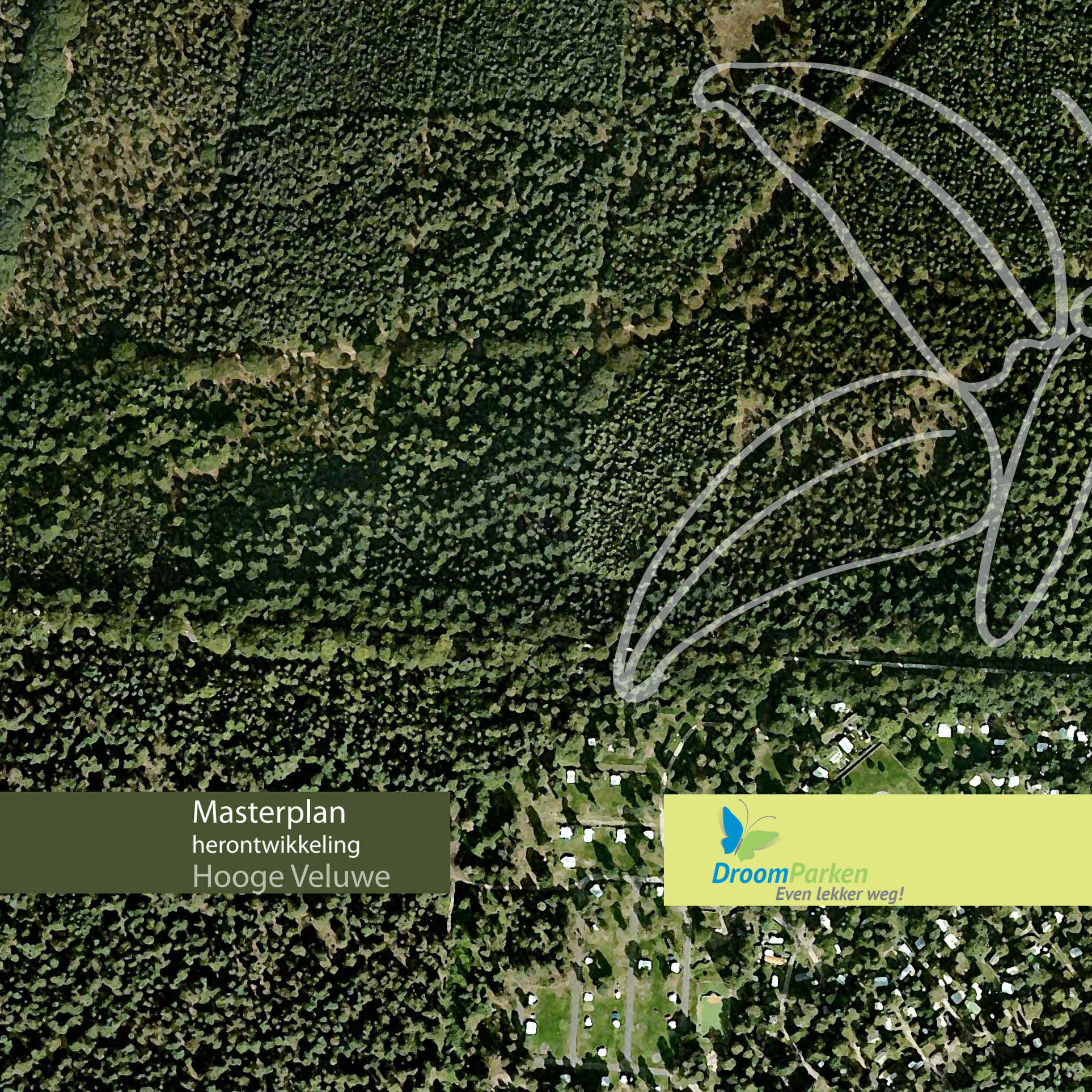
Conclusie

- De dichtheid van het huidige stacaravangedeelte daalt van 30,4 naar 26,7 eenheden/ha, mede als gevolg van inrichting van standplaatsen als bosperceel.
- De dichtheid recreatiewoningen daalt ten opzichte van die van het toeristisch gedeelte van 20,0 naar 16,5 eenheden/ha.
- De gemiddelde dichtheid daalt van 22,7 naar 22,1 eenheden/ha.
- Indien de totale dichtheid van het park exclusief het gebouwencomplex wordt bezien, dan daalt deze van 22,7 naar 19,1 eenheden/ha.
- De bruto kavelgrootte voor de recreatiewoningen is aanzienlijk (607 m^2).

Deelgebied	oppervlakte	
A dienstgebouwen en terreinen	13.735 m²	
A1		6.271 m²
A2		3.920 m²
A3		2.448 m²
A4		1.096 m²
B stacaravans	67.290 m²	
C recreatiewoningen	70.992 m²	
D gebouwencomplex	18.423 m²	
Totaal plangebied	170.440 m²	



DroomParken
Even lekker weg!



Masterplan
herontwikkeling
Hooge Veluwe

DroomParken
Even lekker weg!