

Raadsvoorstel

Voor de gemeenteraadsvergadering d.d.

Documentnummer :

2015.0.029.654

Zaaknummer:

2014-03-00673

Onderwerp:

M.E.R.-beoordeling en ontwerp-bestemmingsplan 'DroomPark Hooge Veluwe'

Aan de gemeenteraad.

Arnhem, 24 maart 2015

VOORSTEL

1. Instemmen met de notitie m.e.r.-beoordeling 'Droom Park Hooge Veluwe';
2. Besluiten geen m.e.r.-procedure uit te voeren voor de herontwikkeling van het recreatiepark 'DroomPark Hooge Veluwe' op basis van de overwegingen in de notitie M.e.r.-beoordeling 'DroomPark Hooge Veluwe';
3. Kennis nemen van het besluit van het college van 24 maart 2015 om het ontwerp-bestemmingsplan 'DroomPark Hooge Veluwe' vrij te geven voor de terinzagelegging.

1. AANLEIDING / PROBLEEMSTELLING

Het recreatiepark DroomPark Hooge Veluwe heeft plannen om het park op te knappen en daarmee aantrekkelijker te maken voor toeristen. Het huidige park dat vlakbij de entree van het Nationale Park De Hoge Veluwe in het Arnhemse buitengebied ligt is verouderd en, volgens de eigenaar, neemt het gebruik van toeristische kampeerplaatsen af. Dit is een landelijke trend. Het voorstel is om meer in te spelen op de huidige wensen van toeristen door onder meer het creëren van recreatiewoningen en groepsaccommodaties.

Deze plannen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan en tevens mer-beoordelingsplichtig. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging en een mer-beoordeling nodig. Uitgangspunt is het door het college in maart 2014 vastgestelde Masterplan.

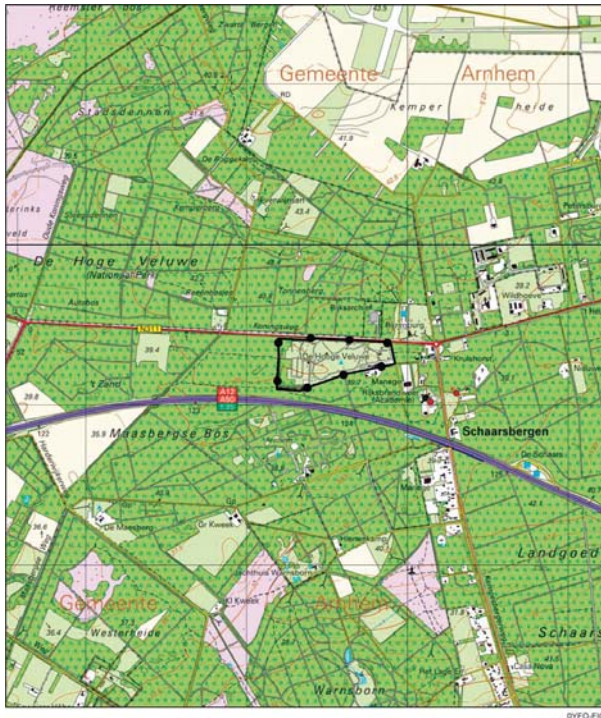
2. DOEL

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de geplande revitalisering van het recreatiepark DroomPark Hooge Veluwe via een bestemmingsplanherziening en besluiten dat hiervoor geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is.

3. ARGUMENTEN


Ligging

DroomPark Hooge Veluwe ligt in het buitengebied Arnhem Noord, nabij de kern Schaarsbergen. Direct tegenover 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 de 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.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 ligging bestemmingsplan



Aanleiding

Sinds 2006 is DroomParken eigenaar van recreatiepark De Hoge Veluwe. Het recreatiepark is een traditioneel recreatiebedrijf met een dalende gebruikintensiteit en een dalende vraag. Deze trend komt overeen met de landelijke trends (zie onderstaand overzicht).

Algemene ontwikkelingen kamperen:

- De markt voor toeristisch kamperen staat al jaren onder druk en het aantal overnachtingen op campings loopt gestaag terug;
- Volgens NBTC-NIPO zal de kampeermarkt de komende jaren jaarlijks met 1% krimpen. De laatste 10 jaar daalde het aantal toeristische binnenlandse kampeervakanties van 3,2 miljoen naar 2,5 miljoen.

Algemene ontwikkelingen bungalowparken:

- De vraag naar bungalows is aanmerkelijk beter gespreid over het jaar. Bij veel bungalowparken zijn voldoende voorzieningen voor elk weertype;
- Het aantal boekingen voor grotere typen bungalows (16, 24, 32 personen) stijgt doordat meer mensen graag samen met vrienden, meerdere gezinnen of familie vakantie vieren.

DroomParken wil een nieuwe impuls geven aan het park door recreatiewoningen toe te voegen, waarbij de natuurlijke omgeving in en om het park als basis dient. Een voorbeeld voor het recreatiepark Hoge Veluwe is de herontwikkeling van De Zanding in Otterlo. Hier is de herontwikkeling inmiddels afgerond en dit park heeft een enorme kwaliteitsverbetering ondergaan.

Voor het recreatiepark is een Masterplan opgesteld en door het college op 18 maart 2014 vastgesteld. Dit masterplan is nu vertaald naar het bestemmingsplan. In het Masterplan is geregeld dat bij de herinrichting nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige bomen en beplanting en het herstel daarvan en wordt de sfeer van de Veluwe versterkt (meer informatie onder het kopje 'Verbetering groen(structuur)').

Het huidige programma

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

- 174 standplaatsen voor toeristisch kamperen;
- 213 standplaatsen voor stacaravans. De percelen van 139 stacaravans zijn in particulier eigendom.



Bestaande stacaravan



Vakantiewoning op een vergelijkbaar recreatiepark van DroomParken

Visie Masterplan

De natuurlijke omgeving in en om het park (bos en heide) dient als basis. Bij de herinrichting wordt rekening gehouden met het aanwezige groen en groene randen worden verbreed. In de zuidwestzijde van het park moet waar groen plaats maken voor een deel van het gebouwencomplex. Hier komen grotere eenheden groen op het terrein voor terug (meer informatie onder het kopje 'Verbetering groen(structuur)'). In potentie biedt de herinrichting mogelijkheden om het leefgebied voor de natuur te versterken. In de visie en ambitie wil DroomPark Hooge Veluwe zich verder ontwikkelen tot een recreatieterrein dat de sfeer van het Veluwelandschap ademt en waar de natuurlijke omgeving optimaal kan worden beleefd.



Hoofdropzet herontwikkeling recreatiepark (Bron: Masterplan, Rho adviseurs)

Het nieuwe programma

Vanwege de trend dat het aantal overnachtingen op campings gestaag terug loopt en de technische veroudering van bestaande onderkomens, wordt een vernieuwing van het programma voorgesteld. De kampeerplaatsen maken (geleidelijk) plaats voor recreatiewoningen en/of stacaravans en een complex met recreatieappartementen en groepsaccommodaties. Dit complex is wenselijk 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 zoals het zwembad gemoderniseerd.



Impressie landhuis



Impressie recreatiewoningen heide

Impressies toekomstige situatie (Bron: Masterplan Rho Adviseurs)

Verbreiding toeristische markt

Het plan maakt dit Arnhemse recreatiepark het gehele jaar aantrekkelijker voor toeristen. DroomParken speelt in op trends in consumentenwensen en -gedrag. De kwaliteit van het aanbod wordt verbeterd en de mogelijkheden voor meerdere doelgroepen (bijvoorbeeld 3-generatie-verhuur en ongeorganiseerde groepsreizen) en seizoensverlenging (verhuur in winter) verruimd. DroomParken biedt na de herontwikkeling verschillende type objecten aan qua omvang, maar ook qua prijsstelling. Hierbij richt DroomParken zich op diverse doelgroepen, waarbij ook bijzondere aandacht uitgaat naar speciale groepen. Er wordt een zorg-verhuurconcept aangeboden. De voorzieningen en verblijfseenheden zijn (technisch) hierop afgestemd. Daarnaast organiseert DroomParken zo nodig de gewenste zorg. Door deze herontwikkeling sluit dit recreatiepark als verblijfsaccommodatie beter aan bij de toeristische sector in Arnhem en omstreken. Het aanbod in de stad en regio wordt gedifferentieerd en vergroot terwijl er op andere parken (zowel binnen Arnhem als in de regio) voldoende kampeerplaatsen beschikbaar blijven. Uit de meest recente toeristisch-recreatieve monitor Arnhem (uit 2011, nieuwe cijfers volgen in de loop van 2015) blijkt dat alleen al op de campings in Arnhem na de herontwikkeling van DroomPark Hooge Veluwe nog bijna 600 toeristische plaatsen en 200 jaarplaatsen voor bijvoorbeeld stacaravans beschikbaar blijven. De vakantiewoningen en stacaravans op het recreatiepark worden zowel verhuurd door DroomParken zelf als verkocht aan particulieren (mede als investeringsobject). Permanente bewoning is echter niet toegestaan en wordt zowel publiekrechtelijk (via het bestemmingsplan) als privaatrechtelijk (via de koopovereenkomst) verboden. Overigens vindt er momenteel geen permanente bewoning plaats. Er wordt op dit recreatiepark een aanbod gecreëerd dat in Arnhem nog niet beschikbaar is. Dit plan levert meerwaarde aan de toeristische markt van Arnhem.

Verbetering groen(structuur)

De groen kwaliteit verbeterd en wordt met dit bestemmingsplan juridisch beter verankerd. De belangrijkste uitgangspunten van het Masterplan zijn:

- Met de landschappelijke inrichting op het park zelf wordt aangesloten bij het landschap in de omgeving waardoor het park zich ontwikkelt tot een onderdeel van het Veluwelandschap. De beoogde ontwikkeling versterkt het landschapsbeeld, structuur en de beleving van de Veluwe. Dit is conform de uitgangspunten van de Structuurvisie Arnhem 2020.
- Aangezien de herontwikkeling gericht is op de inrichting van het terrein zelf, verandert het landschap rondom het park niet. Een verbeterde landschappelijke inpassing langs de randen van het park zorgt er voor dat het park vanaf de Koningsweg minder zichtbaar zal worden. Ook een betere inpassing aan de zuidzijde wordt nagestreefd in de vorm van een 2 meter brede haag op de bestaande standplaatsen met stacaravans.

In het bestemmingsplan is het volgende geregeld om de groene uitstraling van het terrein te beschermen/verbeteren:

- er is voorzien dat ca. 3.202 m² bosschage ten behoeve van het te realiseren gebouwencomplex zal worden verwijderd. Dat betekent dat 5.316 m² aan bos zal moeten worden herplant. Voor bos dat verdwijnt is er dus compensatie met extra toeslag (via provinciale regels) voorzien. Het gekapte areaal bos wordt met een oppervlaktefactor van 1,66 gecompenseerd. Het kappen van bomen valt onder de omgevingsvergunning voor aanleg. Compensatie vindt plaats op het park, wordt evenredig over het park verdeeld in eenheden van een minimaal 1.200 m² aaneengesloten bos. De compensatie verbetert de groen kwaliteit omdat er momenteel sprake is van een "uitgeleefd" bos met lage kwaliteit. In ieder geval 3 jaar na kap vindt herplant plaats. Het compensatiebos zal na realisatie bij een actualisering van het bestemmingsplan alsnog als bos worden bestemd. Vanwege de benodigde flexibiliteit bij de herontwikkeling (zowel bij de verkaveling van de nieuwe vakantiewoningen als bij het herverdelen van bestaande kavels) is het niet mogelijk om het compensatiebos nu al op een vaste plek te bestemmen. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt het landschap zwaarder beschermd. De landschappelijke waarden zijn bestemd door middel van een dubbelbestemming 'Waarde-landschap'. In het vigerende bestemmingsplan geldt de bestemming "recreatie". De verzwaarde nieuwe bestemming verplicht de eigenaren een omgevingsvergunning aan te vragen voor werken en werkzaamheden op het terrein. Dat betekent dat het kappen van bomen en het aanleggen van infrastructuur niet zondermeer is toegestaan. Dit is een verbetering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan waarin de landschappelijke waarden en de bomen nu niet zijn beschermd. Er kan nu dus zonder vergunningen worden gekapt.
- voor nieuw te realiseren bebouwing (recreatiewoningen, stacaravans en chalets) geldt dat de kavels maar voor een beperkt deel mogen worden bebouwd en verhard. Er is een verdeling opgenomen van maximaal een kwart bebouwing en een kwart verharding. Dat betekent dat van elk perceel minimaal de helft groen is. Als vernieuwing van bestaande stacaravans gewenst is, is deze regel ook van toepassing. Nu staan de caravans nog op een kleinere kavel, met naar verhouding meer verharding en bebouwing.



Juridisch verplicht gestelde opbouw van de kavels (bos en heide) (Bron: Beeldkwaliteitsplan Rho adviseurs)

Met de herontwikkeling van het recreatiepark wordt de groen kwaliteit verbeterd en in het bestemmingsplan worden de bestaande groene waarden juridisch beter verankerd.

Beoordeling milieueffectrapportage

Waarom een mer-beroedelingsprocedure?

In het Besluit Milieueffectrapportage is aangegeven voor welke activiteiten een onderzoek naar de milieueffecten moet worden gedaan.

Op grond van bijlage D (activiteit 10) van dit Besluit is de aanleg, wijziging of uitbreiding van 'vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen' mer-beoordelingsplichtig wanneer deze activiteit een oppervlakte van meer dan 25 ha of meer dan 10 ha in een gevoelig gebied behelst. Het bestemmingsplan vormt hierbij het mer-beoordelingsplichtig besluit.

De beoogde herontwikkeling van De Hooge Veluwe heeft een omvang van 17,04 ha. Het plangebied is gelegen binnen het Natura 2000-gebied Veluwe, in het Nationaal Landschap Veluwe en aan de rand van het Nationaal Park De Hoge Veluwe. Daarmee betreft het een ontwikkeling van meer dan 10 ha in gevoelig gebied. Voor het bestemmingsplan is daarom een mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Wat houdt een mer-beoordeling in?

Voorafgaande aan de besluitvorming over een activiteit, die onder de mer-beoordelingsplicht valt (in dit geval het bestemmingsplan), neemt het bevoegd gezag (de gemeenteraad van Arnhem) op basis van een mer-beoordelingsnotitie een besluit of de volledige procedure van de project-mer al dan niet moet worden gevolgd. De wettelijke regeling voor de mer-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen: een project mer-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Hiervoor is een mer-beroedelingsnotitie opgesteld.

De gemeenteraad van Arnhem kan op grond van deze mer-beoordelingsnotitie beoordelen of de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt tot belangrijke nadelige milieugevolgen kan leiden, waardoor het opstellen van een volwaardig milieueffectrapport wenselijk of noodzakelijk is.

Conclusie mer-beoordeling

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een mer-beroedelingsnotitie opgesteld. Het doel van deze notitie is tweeledig:

1. de notitie biedt een basis voor het mer-beoordelingsbesluit door de gemeenteraad;
2. de notitie biedt de milieuonderbouwing van het bestemmingsplan. Hierin worden alle relevante milieuaspecten zoals ecologie, bodem, water, archeologie etc meegenomen.

Ten aanzien van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat:

- de ontwikkelingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn;
- de ontwikkelingen ruimtelijk en functioneel passen binnen het relevante beleid;
- de onderzochte milieuaspecten de ontwikkeling niet in de weg staan;
- de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de herontwikkeling van DroomPark Hooge Veluwe geen negatieve milieueffecten kan veroorzaken die een volwaardige project mer-procedure wenselijk of noodzakelijk maken. Hierover dient de gemeenteraad voor de bestemmingsplanprocedure expliciet te besluiten (zie raadsvoorstel en -besluit).

4. FINANCIËN

De gemeente heeft met DroomParken een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten.

5. RISICO'S

De ontwikkeling van het terrein kan aanleiding geven tot het indienen van planschadeclaims. Op basis van de anterieure overeenkomst komt eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan voor rekening van DroomParken.

6. BURGERSPARTICIPATIE / INSPRAAK

Ja, er is op 9 juli 2014 door de dorpsvereniging Schaarsbergen een informatiebijeenkomst gehouden voor de bewoners van Schaarsbergen. Tijdens deze bijeenkomst heeft DroomParken samen met zijn adviseur het Masterplan gepresenteerd aan de omwonenden. Tijdens deze avond bleek dat er vanuit

de bewoners van Schaarsbergen meerdere vragen leefden. Deze vragen hadden deels betrekking op een aantal praktische zaken zoals de huidige bereikbaarheid en bestaande problemen met het parkeren. Hierover is nader overleg geweest tussen DroomParken en de omwonenden. Deze opmerkingen staan los van de herontwikkeling van het recreatiepark en dit bestemmingsplan. Er zijn bij een aantal bewoners wel vraagtekens geuit over de noodzaak van de herontwikkeling van het recreatiepark.

Er heeft ook een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en wethouders Mink en Van Burgsteden over de herontwikkeling van het recreatiepark.

Het plan is in het kader van het 3.1.1. Bro overleg toegestuurd aan de provincie, het Waterschap Rijn en IJssel en het Groenforum. Het Waterschap en het Groenforum hadden geen opmerkingen op het bestemmingsplan. De Provincie heeft een aantal opmerkingen gemaakt (o.a. over groencompensatie) en deze zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. Inmiddels heeft de Provincie een ontwerpbesluit in het kader van de Natuurbeschermingswet gepubliceerd.

Het voornemen om voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan te wijzigen is gepubliceerd op de gemeentepagina en de gemeentelijke website.

7. UITVOERING EN EVALUATIE

M.e.r-procedure

Na de vaststelling door de gemeenteraad, om geen mer-procedure te doorlopen, wordt dit besluit formeel kenbaar gemaakt in de Staatscourant en op de digitale gemeentepagina. Dit besluit zal tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen bezwaar en beroep aantekenen tegen het mer-beoordelingsbesluit, op hetzelfde moment dat ook bezwaar (in de vorm van een zienswijze) en beroep ten aanzien van het bestemmingsplan mogelijk is.

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'DroomPark Hooge Veluwe' zal (na het besluit van de gemeenteraad over de mer-procedure) zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Vervolgens zal het (eventueel gewijzigde) bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad en na vaststelling wederom zes weken ter inzage worden gelegd.

Wij geven u in overweging bijgaand ontwerp-besluit vast te stellen.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n)

- Ontwerp -bestemmingsplan 'DroomPark Hooge Veluwe' (inclusief Masterplan en m.e.r.-beoordelingsnotitie)

Besluit van:

Documentnummer

2015.0.029.654

Zaaknummer

2014-03-00673

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 maart 2015, Cluster Beleid en Regie nummer: 2015.0.029.654;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Instemmen met de notitie M.e.r.-beoordeling 'DroomPark Hooge Veluwe';
2. Geen m.e.r.-procedure voor het project 'DroomPark Hooge Veluwe' te voeren op basis van de overwegingen in de notitie zoals bedoeld in beslispunt 1.

De griffier,

De voorzitter,