

Toelichting als bedoeld in artikel 12, lid 2 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bestemmingsplan omgeving "De Goudsberg, Hessenweg 85 te Lunteren".

1. Algemeen

De eigenaar van camping- en recreatiecentrum "De Goudsberg", Hessenweg 85 te Lunteren heeft verzocht de bestemming van het recreatiebedrijf te wijzigen c.q. te herzien. Het bedrijf (opp. ± 23 ha.) ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft daarin de bestemming "Kampeercentrum" met een bebouwingspercentage van 2,5 en voor een klein gedeelte de bestemming "Bos".

Het bestemmingsplan Buitengebied is door de raad dezer gemeente bij besluit van 13 november 1975 (nr. VR. 1975/344) vastgesteld. Het bestemmingsplan is ten aanzien van het onderhavige gedeelte bij Koninklijk Besluit van 7 oktober 1985 (nr. 32 en 33) onherroepelijk goedgekeurd.

Het terrein van "De Goudsberg" - ruim 23 ha. - biedt plaats aan ± 1.100 kampeermiddelen (tenten, sta- en toercaravans). Ook bestaat de mogelijkheid tot een verblijf in een van de vakantiebungalows. Er is een hoogwaardig voorzieningpakket aanwezig.

De bestaande bebouwing op het gehele terrein bedraagt thans 4.000 m².

Aanvrager heeft in overleg met Ingenieursburo Nieuwland een structuurplan opgesteld, hetgeen is gemaakt aan de hand van de volgende uitgangspunten.

Ten eerste is, om de continuïteit van het centrum ook in de toekomst te waarborgen, uitgegaan van een noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het geheel. Hiernaast wordt getracht het toeristisch kamperen (met tent en/of toercaravan) te behouden voor het bedrijf en middels de bouw van goedkope vakantieverblijven/bungalows hoopt men een categorie bezoekers te bereiken die een verblijf zoekt, dat qua prijsniveau onder dat van de landelijk bekende recreatiecentra ligt.

Ook is veel aandacht besteed aan het "aanzicht" van het geheel en de landschappelijke ligging van het terrein. Men zal het voorzieningenniveau op het terrein op een hoger peil trachten te brengen, zodat het vertier hoofdzakelijk binnen de plangrenzen zal plaatsvinden. Hierdoor zal de druk op het aangrenzende Centraal Veluws Natuurgebied niet toenemen.

2. Huidig gebruik van "De Goudsberg"

Zoals hiervoor al in 't kort is aangegeven kan men op "De Goudsberg" op diverse manieren verblijven.

Het terrein kent verschillende "clusters" kampeermiddelen. Op het noordelijk terrein gedeelte is bovendien een tweetal, voor groepskamperen geschikte gebouwen, gelegen.

Het gedeelte waar met de tent gekampeerd wordt is als het ware "inwendig" gelegen, echter met uitzondering van een zone langs de Engweg die bestemd is als "Bos".

Dit is mogelijk o.b.v. het overgangsrecht dat t.a.v. een groot gedeelte van dit bosperceel geldt. Voor het resterende deel - meest oostelijk langs de Engweg - is vanaf 1960 gebruik gemaakt van de vrijstellingsmogelijkheid die artikel 352, lid 4 van de Bouwverordening biedt.

Naast het gebied dat wordt gebruikt t.b.v. de hiervoor genoemde kampeervorm is er nog een ruime gelegenheid voor het kamperen met sta- of toercaravan ($\pm$ 700 standplaatsen). Deze standplaatsen zijn over het gehele terrein verspreid. In het zuidelijke deel van het terrein met de bestemming "kampeercentrum" staan thans diverse zomerhuisjes. Deze huisjes zijn van zeer matige kwaliteit.

In dit zuidelijk gedeelte van het terrein zijn reeds vele jaren direkt langs de eigendomsgrens aan de westkant (grenzend aan de percelen, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie B, nummers 972 en 998) 23 stacaravans geplaatst.

Het gebruik van deze gronden door stacaravans (binnen de zgn. 10 m zone) valt inmiddels onder het overgangsrecht en kan derhalve voortgezet worden. Na de uitvoering van de 2e fase van het bouwplan (nadat het college van de wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 W.R.O. gebruik heeft gemaakt) wordt er naar gestreefd ook dit gedeelte van de randzone verder in te planten en zullen de gronden overeenkomstig de bestemming "Bos" gebruikt worden.

Recreatiecentrum "De Goudsberg" heeft inmiddels een redelijk voorzieningenniveau. Deze voorzieningen bestaan zoal uit een kantine, snackbar, restaurant, tennisbaan, sportvelden, zwembad, manege, midgetgolf en een speeltuin. Hiernaast zijn vanzelfsprekend diverse sanitaire voorzieningen op het terrein aanwezig.

Door onder andere de bouw van een overdekt zwembad wordt gestreefd de kwaliteit en de kwantiteit van het voorzieningenniveau te verhogen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bedrijf binnenkort o.a. als gevolg van de gewenste kwalitatieve verbetering, op de gemeentelijke riolering zal worden aangesloten. Dit wordt mede vanuit milieuhygiënische overwegingen toegejuicht.

Karakteristiek voor deze camping is het "openluchttheater" dat enige bekendheid geniet door vroegere massa-bijeenkomsten.

3. Toekomstvisie

Getracht is, mede door het opstellen van een structuurplan, een lange termijn visie te ontwikkelen die aansluit bij de behoefte van de recreanten teneinde het bedrijf redelijke toekomstperspectieven te geven en de continuïteit te garanderen.

In het structuurplan voor "De Goudsberg" wordt in ruime mate aandacht besteed aan de aantrekkelijkheid van het geheel en de aansluiting met de directe omgeving. Deze inpassing/afstemming is dan ook noodzakelijk daar het recreatiecentrum direkt aansluit op het Centraal Veluws Natuurgebied. Een verbetering van de waardevolle, maar thans van matige kwaliteit zijnde, bosgedeelten, een omzoming van een groot gedeelte ^{van het} terrein door een bosstrook en het daar waar wenselijk zoveel mogelijk versterken van laanbeplanting zijn belangrijke doelstellingen.

Om naast de hiervoor genoemde facetten ook te waarborgen dat bezoekers het gehele jaar door hun vertier op het centrum kunnen vinden is een overdekt zwembad gebouwd. Op langere termijn zal een tennishal met 1 of 2 banen worden gerealiseerd.

De nagestreefde algehele kwaliteitsverbetering vergt structurerende maatregelen/voorzieningen. Hierin wordt voorzien door: bouw van bungalows, zwembad, tennishal e.a. Dergelijke investeringen - met name in het overdekte zwembad - maken een grote continuïteit noodzakelijk t.a.v. bezetting en gebruik.

Teneinde - met het oog op een economische gezonde bedrijfsvoering - een gevarieerd aanbod aan recreatieve voorzieningen te kunnen bieden en in te spelen op de aktuele vraag wordt - naast de genoemde uitbreiding van de voorzieningen - gestreefd naar de bouw van $\pm$ 62 bungalows in een eerste fase, wellicht gevolgd door 2e fase van 60-70 bungalows, een en ander als vervanging van de nu aanwezige standplaatsen in het zuidelijk deel van het plangebied.

Er is dan ook gezocht naar een evenwicht in de verhouding bungalows/(toeristisch) kamperen.

Door deze constructie verwacht men dat het bedrijf zich in de toekomst kan handhaven en het voorzieningenniveau gehandhaafd blijft.

Tevens is het van belang dat het versterken van het recreatief produkt een gemeentelijke doelstelling is.

4. Bestemmingen

In het thans opgestelde bestemmingsplan heeft het gebied (totaal $\pm$ 23 ha.) grotendeels de bestemming "Recreatieve doeleinden".

De randzones - waar veel waarde aan wordt gehecht - zijn bestemd als "Bos", hetgeen ook geldt voor een cirkelvormige zone op het binnenterrein. Binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden" zijn diverse subbestemmingen gebruikt teneinde een evenwichtige verdeling te verkrijgen. Zo is achter de bosstrook langs de Engweg aangegeven dat daar uitsluitend recreati woonverblijven met maximum 1 bouwlaag zijn toegestaan.

De geschakelde recreati woonverblijven met twee bouwlagen zijn o.a. met het oog op de landschappelijke inpasbaarheid meer aan de binnenzijde van het terrein gesitueerd.

Binnen de subbestemming "voorzieningen" is het - met inachtneming van het vermelde bebouwingspercentage - mogelijk de bij een camping en recreatiecentrum behorende voorzieningen te bouwen.

Voor het gebied waar naast de subbestemming "kampeerterrein" ook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, kan, indien dit uit de behoefte blijkt, worden afgewogen of ook hier recreati woonverblijven kunnen worden gerealiseerd.

5. Planologische en landschappelijke visie

Van provinciale en gemeentelijke zijde wordt voor het onderhavige gebied gestreefd naar een stringente bescherming van natuur en landschap. Dit hoofddoel is respectievelijk geformuleerd in het Streekplan en het in voorbereiding zijnde structuurdeelplan voor het buitengebied der gemeente Ede. In beide plannen is aangegeven dat uitbreiding van een bestaand kampeerterrein alleen dan mogelijk is indien dit een kwalitatieve verbetering in bedrijfseconomisch en landschappelijk opzicht met zich mee brengt.

Ten aanzien van het onderhavige plan kan gesteld worden dat er van uitbreiding geen sprake is, doch alleen van een intensivering en gedeeltelijke wijziging van het bestaande gebruik. Het plan is qua ruimtelijk beeld/transparantie te prefereren boven de huidige situatie, waarin sta- en toercaravan in vrij hoge dichtheid langs deze landschappelijke kwetsbare wegen zijn gelegen.

In de eerste fase worden $\pm$ 100 plaatsen vervangen door 62 bungalows, in de 2e fase eventueel 170 plaatsen door 60-70 bungalows; $\pm$ 7 oude bungalows worden afgebroken. De bouw van bungalows in 2 lagen is uitsluitend meer planinwaarts mogelijk.

Het door de eigenaar van "De Goudsberg" gepresenteerde structuurplan geeft o.i. deze kwalitatieve verbetering duidelijk aan.

Landschappelijk gezien is het plan goed inpasbaar en wordt een verbetering van de waardevolle bosgedeelten als zeer positief ervaren. Ook is aan de afstemming op de directe omgeving van o.a. het Centraal Veluws Natuurgebied aandacht besteed.

Een gedeelte van die beplanting is reeds met een provinciaal subsidie uitgevoerd.

De voorgestelde bebouwing met recreatieverblijven wordt vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht. De bouw van de recreatiewoningen zal in één bouwlaag langs de Engweg, een gedeelte van de Hessenweg en een dichtere bouw daarachter worden gerealiseerd. Tegenover de bouw van de recreatiewoningen staat dat ± 100 vaste stand- en seizoenplaatsen en 5 (oude) zomerhuisjes zullen verdwijnen.

6. Gevolgen voor omringende gebied

De kwalitatieve verbeteringen die aangebracht worden zullen naar verwachting een gunstige invloed hebben op de omgeving van "De Goudsberg". Door de verhoging van het voorzieningenniveau (bouw van een overdekt zwembad en een opknapbeurt voor diverse andere voorzieningen) zal men meer geneigd zijn binnen de poorten van het recreatiecentrum te blijven.

Dit zal tot gevolg hebben dat de druk op het Centraal Veluws Natuurgebied niet zal toenemen. Wel moet hierbij worden vermeld dat, door de bouw van de nieuwe recreatiewoningen, de bezettingsgraad van het recreatiecentrum 's winters hoger zal zijn dan tot nu toe het geval was.

7. Parkeerruimte

In de nieuwe opzet van het plan zal geen extra behoefte zijn aan parkeerruimte. De huidige ruimten naast de standplaatsen en recreatiewoningen zullen worden gecontinueerd terwijl naast de nieuw te bouwen recreatiewoningen de mogelijkheid wordt gecreëerd om daar een auto te parkeren.

Verder zal de bestaande parkeerruimte bij de centrale voorzieningen niet worden verminderd zodat ook hier naar verwachting geen problemen zullen ontstaan.

8. Inspraak en vooroverleg

Het plan heeft vanaf 2 juni 1988 gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan is gepubliceerd in de op 1 juni 1988 verschenen editie van Ede Stad. Tijdens de hierbovengenoemde periode zijn er geen inspraakreacties ontvangen. Van de op 14 juni 1988 gehouden inspraakzitting is door niemand gebruik gemaakt.

In het kader van het vooroverleg is het plan op 13 juni 1988 ter advisering aan de Provinciale Planologische Commissie gezonden. De Kleine Subcommissie Gemeentelijke Plannen heeft in de 196^e vergadering -gehouden op 5 juli 1988- de volgende opmerkingen gemaakt. Ten aanzien van het plan merkt de commissie op dat bezwaar bestaat tegen uitbreiding die is voorzien in het zuidelijk deel van het plan, daar deze zich uitstrekt binnen de grenzen van het CVN. Een dergelijke uitbreiding past -naar de mening van de commissie- niet binnen het beleid voor het CVN.

Ten aanzien van artikel 13, lid 1, sub b van de voorschriften merkt de commissie op:

- 1) aan het voorschrift dient te worden toegevoegd, dat het voorbehoud van onteigening vervalt indien op het tijdstip van aanvragen van de bouwvergunning de raad niet tot onteigening heeft besloten.
- 2) de zinsnede "en mits, indien mogelijk, de gebouwengrenzen in acht worden genomen" te laten vervallen.

overigens adviseert de subcommissie het plan verder in procedure te brengen.

Gemeentelijke reactie

Door de subcommissie wordt met betrekking tot het plan opgemerkt dat er bezwaar bestaat tegen de uitbreiding die -naar de mening van de subcommissie- is voorzien in het zuidelijk gedeelte van het plan.

De gehele zone langs de Engweg is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als "Bos". Een gedeelte van deze gronden wordt echter in ieder geval vanaf 1960 door de huidige eigenaar geëxploiteerd als kampeerterrein. Ondanks dat voor een gedeelte de vigerende bestemming "Bos" is, wordt dat terrein als onderdeel van het kampeercentrum ten behoeve van kamperen gebruikt. Ingevolge artikel 352, lid 1, van de bouwverordening, welke op 13 juli 1968 in werking is getreden, is het verboden erven of terreinen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit dat plan voortvloeiende bestemming. Ingevolge het derde lid van genoemd artikel is het verbod niet van toepassing voor een gebruik dat tot het tijdstip van inwerkingtreding van de bouwverordening niet onwettig was en zolang in dat gebruik geen wijziging wordt gebracht. Wegens het ontbreken van gebruiksregels vóór de inwerkingtreding van de bouwverordening is het gebruik van de genoemde perceelsgedeelten niet onwettig zolang hierin geen wijziging wordt gebracht. Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmen van de betreffende percelen (kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie B, nummers 368, 369, 372 en 373) als "Recreatieve doeleinden" overeenkomstig het -sinds 1960- gebruik is. Als zodanig zijn wij dan ook van mening dat de in het plan genoemde bestemming voor deze percelen kan worden gehandhaafd, omdat hier geen sprake is van een uitbreiding van de recreatieve functie binnen het Centraal Veluws Natuurgebied.

Hiernaast wordt opgemerkt dat het gebied thans zeer intensief wordt gebruikt ten behoeve van vaste standplaatsen. Realisering van recreatie-woonverblijven zal landschappelijk gezien tevens een kwaliteitsverbetering inhouden.

Zoals uit onderdeel 5 van de toelichting blijkt zal de bouw van de Recreatie-woonverblijven juist in dit zeer intensief gebruikt gebied plaatsvinden.

Hier zullen ± 100 stapplaatsen vervangen worden door 62 vakantiebungalows.

Ten aanzien van het resterende gebied langs de Engweg wordt het volgende opgemerkt. Vanaf 1983 is voor deze twee percelen (nr. 364 en 365) vrijstelling van artikel 352, lid 1 van de bouwverordening verleend om deze percelen tijdens de maanden juli en augustus als "overloop" terrein van de camping te gebruiken.

Buiten deze maanden wordt een perceel als voetbalveld gebruikt. Op het andere perceel zijn tennisbanen aangelegd (60 x 40 m), zodat voor beide percelen geldt dat het gebruik niet conform de bestemming "Bos" is, doch dat er sprake is van een recreatief gebruik tijdens een groot gedeelte van het jaar.

Daar reeds vele jaren achtereen de gevraagde vrijstelling door ons college wordt verleend is het zeer discutabel of het geaccepteerd zal worden indien deze vrijstelling in de toekomst niet meer wordt verleend. Verder is het van groot belang dat, ondanks dat de gronden zijn bestemd als "bos", het grootste gedeelte van deze percelen nimmer met bomen is ingeplant.

Derhalve zijn wij ook voor dit gedeelte langs de Engweg van mening dat de bestemming "Recreatieve doeleinden" kan worden gehandhaafd en van uitbreiding ten koste van het CVN geen sprake is.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat de situatie zal worden verbeterd, daar uit het door Ingenieursbureau Nieuwland opgestelde structuurplan voor De Goudsberg de intentie blijkt om randbeplanting aan te brengen van ± 15 m breed.

De eerste door de subcommissie gemaakte opmerking ten aanzien van artikel 13, lid 1, sub b van de voorschriften hebben wij niet overgenomen. Uit het door de subcommissie aangehaalde KB Zaanstad (14-02-1987) blijkt dat G.S. ten onrechte goedkeuring hebben onthouden aan de passage "behoudens onteigening krachtens de wet". Uit het aangehaalde Koninklijk Besluit blijkt dat de Kroon de zinsnede alsnog goedkeurt, omdat pas dan sprake is van onteigening krachtens de wet als die plaatsvindt uit kracht van een raadsbesluit. Een dergelijk besluit dient er te zijn op het moment van indienen van de aanvraag om bouwvergunning. De door de subcommissie gewenste toevoeging is onzes inziens overbodig. De Kroon stelt in het gememoreerde Koninklijk Besluit namelijk vast hoe de betreffende passage moet worden geïnterpreteerd, maar handhaaft de formulering.

Ten aanzien van de tweede opmerking inzake dit artikel hebben wij de voorschriften aangepast.

Aanpassingen na ter visie legging van het ontwerpplan

De aanvrager van deze bestemmingswijziging heeft tijdens de periode dat het ontwerpplan ter inzage lag, mondeling kenbaar gemaakt dat hij zich op enkele onderdelen niet kon verenigen met het opgestelde plan. Naar aanleiding van deze opmerkingen is een en ander heroverwogen en heeft uiteindelijk tot de volgende aanpassingen van het plan geleid.

De omzoming van het gehele terrein door een strook met de bestemming "Bos" is thans deels onderbroken. De randzone langs de Hessenweg - ten noorden van de toegang tot het bedrijf - heeft thans niet meer de bestemming "Bos". In deze rand is weinig tot geen beplanting aanwezig en zal volgens de eigenaar ook niet verder ingeplant worden. Op grond van deze feiten is gekozen om aan deze gronden de bestemming "Recreatieve doeleinden" met de nadere aanwijzing "zonder bebouwing" te geven.

De resterende strook langs de Hessenweg met de bestemming "Bos" is versmald. Op een deel van deze rand (in eerste instantie 15 m. breed) is namelijk een verharde weg aanwezig.

Deze weg zal verbeterd worden nadat de bouw van de eerste fase van de recreatie woonverblijven is gerealiseerd. Op grond van deze nadere informatie is besloten de zone van 15 meter te versmallen tot 10 meter.

Ook de rechtse uitloopstrook van de op het middenterrein in cirkelvorm aanwezige beplanting met de bestemming Bos is enigszins versmald. De karakteristieke structuur van dit waardevolle boselement blijft gehandhaafd, doch de in het ontwerpplan opgenomen breedte van 15 meter is na overleg met de eigenaar teruggebracht tot de werkelijke breedte van 10 meter. Als laatste aanpassing in het plan, is het meest zuidelijke deel van de cirkelvormige bestemming "Bos" gewijzigd. In het ontwerpplan was een doorlopende bestemming "Bos" opgenomen. Thans is deze bestemming onderbroken door de bestemming "Recreatieve Doeleinden". Voor deze aanpassing geldt evenals de hiervoor aangegeven wijzigingen, dat dit tot stand is gekomen na overleg met de aanvrager. De bestemming "Bos" werd door aanvrager als een ernstige beperking van zijn bedrijfsbelang ervaren. Hiernaast gaf betrokkene ook te kennen dat dit gedeelte naar alle waarschijnlijkheid niet wordt ingeplant.