

Partiële wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied der gemeente Ede "omgeving De Goudsberg, Hessenweg 85 te Lunteren".

Toelichting als bedoeld in artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985.

Onderhavig plan is een **wijziging** (ex artikel 11 WRO) van het bestemmingsplan Buitengebied der gemeente Ede "omgeving De Goudsberg", Hessenweg 85 te Lunteren".

1. Algemeen

De eigenaar van camping- en recreatiecentrum "De Goudsberg", Hessenweg 85 te Lunteren heeft verzocht om - met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO - voor een deel van zijn perceel de subbestemming Rk (kampeerterrein) te wijzigen in Rw (woonverblijven). Na wijziging is het voor hem mogelijk langs de perceelbegrenzing van het betreffende terrein recreatiebungalows in 1 laag te bouwen (RW I), waar in het middengedeelte bungalows in twee bouwlagen mogelijk wordt gemaakt (RW II). Op het betreffende perceeldeel wordt thans in de mogelijkheid van kamperen (in tenten en caravans) voorzien.

Aanvrager heeft destijds, bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied der gemeente Ede "omgeving De Goudsberg" een structuurplan overgelegd. In dit structuurplan is een fasering voor de ontwikkeling van zijn camping- en recreatiecentrum weergegeven. Zo werd eind 1989 gestart met de bouw van een aantal bungalows in fase 1. In de tweede helft van 1990 zijn deze bungalows door het Ministerie van WVC in gebruik genomen als asielzoekerscentrum. Deze ingebruikneming heeft er onder meer aan bijgedragen dat de in het structuurplan opgenomen fase 2 voor belanghebbende versneld dient te worden uitgevoerd.

Gelet ook op de fasering in de uitvoering van het structuurplan is bij de destijds voorgestane planontwikkeling het onderhavige perceeldeel op de plankaart aangemerkt als "planwijziging ex artikel 11 WRO toegestaan". Reeds thans wordt door belanghebbende deze juist voor de onderhavige "beleidswijziging" binnen het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid aangewend.

2. Huidig gebruik van "De Goudsberg"

Het terrein kent verschillende "clusters" kampeermiddelen, waarvan de terreinen voor kamperen en die voor woonverblijven het duidelijkst zijn onderscheiden. Op het noordelijk terrein gedeelte is een tweetal voor groepskamperen geschikte gebouwen gelegen. Naast de kampeermiddelen kent het terrein een groot aantal voorzieningen om het verblijf van de gasten te veraangename. Zo is op het terrein al geruime tijd een sub-tropisch zwembad aanwezig, terwijl de laatste jaren het bedrijf nog meer is aangepast aan de wensen van de tegenwoordige recreant. Genoemd kunnen worden de aanleg van nieuwe tennisbanen, zonne-collectoren voor de zwembaden buiten, nieuwe sanitaire voorzieningen en uitbreiding van speeltuin-toestellen. Dit alles naast de reeds langer bestaande voorzieningen als midgetgolf, rolschaatsbaan en volleybalveld. Karakteristiek voor de Goudsberg is en blijft het oorspronkelijke "openluchttheater".

De eigenaar van "De Goudsberg" heeft geconstateerd dat er een afnemende vraag is naar caravans en tenten. Het inspelen op de actuele vraag van de recreant is een belangrijk motief bedoelde ruimte op een andere manier in te richten. Daarnaast zijn eerder genoemde kwaliteitsverbeterende investeringen rendabeler indien het gebruik ervan zich over het gehele jaar uitspreidt.

Belangrijk is het op te merken dat een naastgelegen deel van het bewuste plangebiedje reeds de bestemming woonverblijven (RW I en RW II) heeft. Dit plangebiedje is evenwel in gebruik als asielzoekerscentrum. Het ministerie van WVC heeft middels een contract met een looptijd van 3 jaren (+ 2 optiejaren) het recht ter plaatse asielzoekers onder te brengen. In totaal zijn acht bungalows voor dit doel in gebruik. Voor het overige zijn asielzoekers in caravans ondergebracht.

Met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van het asielzoekerscentrum op "De Goudsberg" zij opgemerkt dat naar verwachting na een periode van 5 jaren (dus medio 1995) het onderbrengen van asielzoekers aldaar tot het verleden zal behoren. Ook van gemeentewege is aan WVC vergunning voor een periode van 5 jaren gegeven.

3. Bestemmingen

In het geldende bestemmingsplan heeft "De Goudsberg" grotendeels de bestemming "Recreatieve doeleinden". De randzones - waar veel waarde aan wordt gehecht - zijn bestemd als "Bos", hetgeen ook geldt voor een circelvormige zone op het binnenterrein. Binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden" zijn diverse subbestemmingen gebruikt teneinde een evenwichtige verdeling te krijgen. De subbestemmingen zijn:

- Rk kampeerterrein
- Rv voorzieningen
- Rw I woonverblijven 1 laag
- Rw II woonverblijven 2 lagen

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 recreatiwoonverblijven kunnen worden gerealiseerd.

In het geldende bestemmingsplan is tussen bungalows een onderlinge afstandsmaat van minimaal 15 meter opgenomen.

4. Overwegingen toepassing artikel 11 WRO

Van provinciale en gemeenschappelijke zijde wordt voor het gebied waar "De Goudsberg" deel van uitmaakt (CVN), gestreefd naar een stringente bescherming van natuur en landschap. Uitbreidingen van bestaande kampeerterreinen zijn dan dan ook alleen mogelijk indien dit een kwalitatieve verbetering in bedrijfseconomisch en landschappelijk inzicht met zich meebrengt. Ten aanzien van het onderhavige plan kan worden gesteld dat er van uitbreiding geen sprake is, doch alleen van een gedeeltelijke wijziging van het bestaande gebruik.

In het Structuurplan van de gemeente Ede worden ten aanzien van recreatie en toerisme een aantal belangenafwegingen gemaakt. Ook hier ligt het accent op kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Vermindering van toeristische-recreatieve druk op het CVN

kan plaatsvinden door verplaatsing van terreinen naar een overgangszone, doch ook door vermindering van het aantal verblijfseenheden. Daar bungalows bedoeld zijn om het gehele jaar door te worden gebruikt, zullen vergelijkingen in deze niet gemakkelijk kunnen worden uitgedrukt in menseenheden. Het meerdere comfort van een bungalow, in combinatie met de aanwezige elk-weervoorzieningen op het terrein, zal er naar verwachting evenwel voor zorgdragen dat - ook over het gehele jaar gezien - de recreatieve druk op de omgeving zal afnemen. In ieder geval zullen pieken in de recreatieve belasting afnemen.

In het gemeentelijk structuurplan wordt tevens gesteld dat - teneinde het verblijfsrecreatieve aanbod beter af te stemmen op de vraag - een grotere flexibiliteit ten aanzien van de verdeling van soorten standplaatsen binnen een terrein dient te worden nagestreefd.

Voor "De Goudsberg" is het volgende overzicht van aantallen kampeermiddelen voorhanden:

<u>Thans:</u>	<u>Gestreefd wordt naar:</u>
- 45 stacaravans	- 45 stacaravans
- 443 toercaravans	- 443 toercaravans
- 500 kampeerplaatsen	- 350 kampeerplaatsen
- 15 bungalows	- 68 bungalows *)

*) van de 15 aanwezige bungalows staan er 7 oude op het terrein waar de 60 nieuwe zijn gesitueerd.

Als gevolg van de voorgestelde functieverandering zal een grotere flexibiliteit ten aanzien van de verdeling van soorten standplaatsen binnen het terrein plaatsvinden.

Ten gevolge van het per saldo verminderen van het totaal aantal recreatieve voorzieningen zullen de benodigde parkeervoorzieningen op en rond "De Goudsberg" niet toenemen.

De voorgestelde bebouwing met recreatiebungalows wordt vanuit planologisch opzicht aanvaardbaar geacht. Bewust van landschappelijke kwaliteiten van de directe omgeving voorziet het plan namelijk in twee typen bungalows:

Type 1: vrijstaande bungalow, 1 verdieping, 15 m uit elkaar.

Dit type wordt toegepast langs de randen van het terrein, daar waar het terrein grenst aan het pannekoekhuis en de Engweg. Doordat slechts in 1 verdieping gebouwd wordt, is de visuele invloed op de directe omgeving beperkt.

Type 2: vrijstaande bungalow, 2 verdiepingen, 10 m uit elkaar

Dit type wordt toegepast op het middengedeelte van het terrein.

De bouw van het lage type bungalow aan de rand, daar waar van visuele invloed op de directe omgeving sprake zou kunnen zijn ("pannekoekenhuis" en Engweg), geeft, mede gelet op de bestaande afschermende werking door de groene omgeving, voldoende garantie dat behoud van de landschappelijke kwaliteiten van deze omgeving gewaarborgd blijft.

De voorgestelde bouw wordt gesitueerd op een terrein alwaar de beplanting ontbreekt of matig/slecht van kwaliteit is. De structuurbepalende beplantingselementen bevinden zich aan de rand van het terrein. Deels betreft het stroken die tot doel hebben de visuele uitstraling te beperken (pannekoekenhuis en Engweg), deels betreft het de ontwikkeling van een beplantingsstrook rond de centrale open ruimte (aan de oostzijde van het in te richten bungalowterrein). De bungalows worden zodanig "ingepast" dat behoud van beide structuurbepalende stroken gewaarborgd blijft.

Om het plan financieel haalbaar te doen zijn, zijn op het betreffende terrein 71 bungalows geprojecteerd. Op het middengedeelte van het terrein, daar waar de bouw van bungalows in twee bouwlagen is geprojecteerd, is de onderlinge afstandsmaat kleiner dan de 15 meter die als minimale afstandsmaat in het bestemmingsplan is vastgelegd. Gelet evenwel op het geringere aantal bungalows dan standplaatsen en het overwegend vrijstaande karakter daarvan, mede gelet op de bestaande afschermende werking door de groene omgeving, is het in planologisch opzicht redelijk in te stemmen met deze afwijking.

Inspraak en vooroverleg

p.m.

Financiële consequenties

De planherziening zal worden gerealiseerd door een particulier en heeft derhalve geen financiële consequenties voor de gemeente.

Toepassing Wet geluidhinder

n.v.t.

Nota Bodembescherming

Gelet op de bouw van permanente recreatiebungalows is een indicatief bodemonderzoek vereist.

Voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied der gemeente Ede "omgeving De Goudsberg, Hessenweg 85 te Lunteren" zijn op deze planwijziging ex artikel 11 WRO van toepassing. Deze voorschriften zullen op basis van de bevoegdheid neergeleid in artikel 11 van deze voorschriften evenwel worden gewijzigd in die zin dat de onderlinge afstandsmaat tussen bungalows minimaal 10 meter dient te bedragen (was 15 meter).

Hiertoe ware artikel 7, lid 3 sub C3 van de betreffende voorschriften als volgt te wijzigen:

" de onderlinge afstand tussen de recreati woonverblijven (RWI en RW II) dient minimaal 10 m te bedragen"

Inspraak

Vanaf 17 december 1992 is gedurende veertien dagen de gelegenheid geboden tot inspraak op het ontwerp van het wijzigingsplan. De ingekomen schriftelijke reactie van de Stichting Milieuwerkgroepen

Ede is in het onderstaande beknopt weergegeven en voorzien van commentaar.

De Stichting Milieuwerkgroepen Ede merkt op dat de bouw van bungalows, op een terrein op "De Goudsberg" waar thans kamperen wordt toegestaan, alsmede de verkleining van de onderlinge afstand van de betreffende bungalows (van 15 meter naar 10 meter) verstening en verstedelijking van het buitengebied betekent. Bezwaar bestaat ook tegen de minimale afstand van deze bungalows ten opzichte van het bestaande bos van 5 meter.

Commentaar:

Ten aanzien van de bouw van recreatiebungalows op een lokatie waar thans kamperen wordt toegestaan, wordt in algemene zin opgemerkt dat het toepassing geven aan dit wijzigingsplan in dit opzicht een nadere uitwerking is van een al eerder door de gemeenteraad vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd bestemmingsplan. In principe stond alleen het tijdstip van uitvoering niet vast.

Met betrekking tot de bevoegdheid om het plan ex artikel 11 WRO te wijzigen met betrekking tot de in het bestemmingsplan neergelegde maten en begrenzingen, wordt opgemerkt dat de verkleining van de onderlinge afstand van 15 meter naar 10 meter beperkt blijft tot het binnengebied van het betreffende terrein. Zichtbare verstening is juist voorkomen door aan de randen de bouwmogelijkheid te beperken tot één bouwlaag. Met het voor het betreffende plangebiedje ingevoerde afstandsmaat van 5 meter tussen de groenzone op het binnenterrein en de te bouwen bungalows wordt juist extra bescherming van het aanwezige groen beoogd.