

dr o mparken

Masterplan

herontwikkeling

Maasduinen



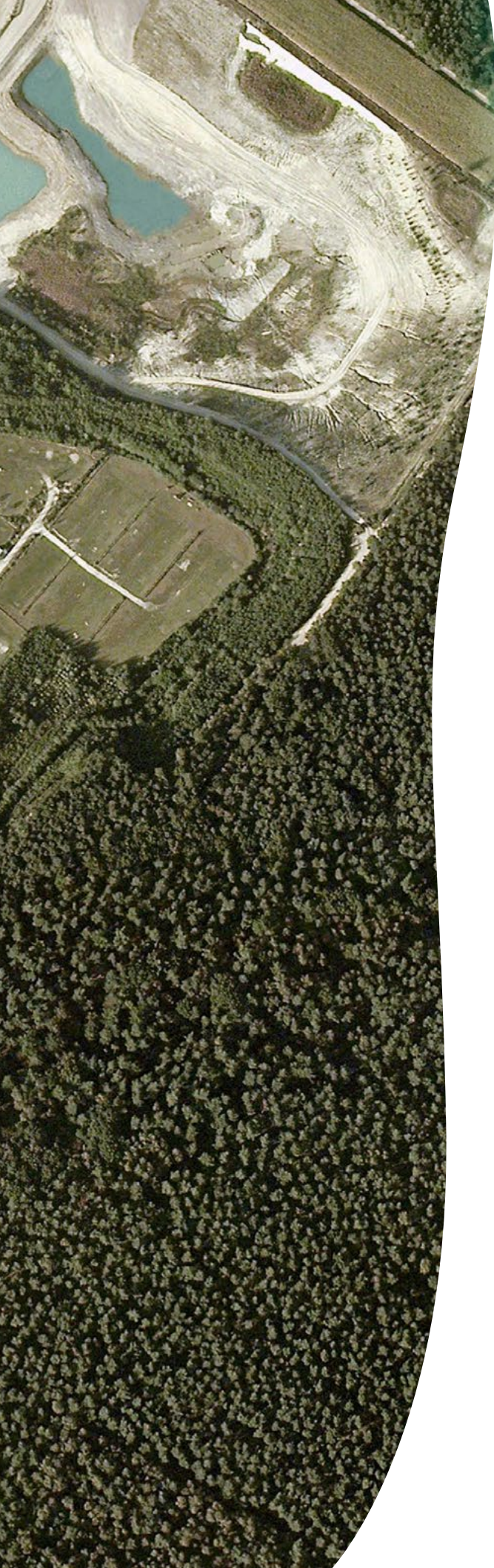


Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

drc omparken

Jan van Tellingen
architecture & creative consult





Inhoud

1. Inleiding
2. Ligging in de omgeving
3. Maasduinen, een Droompark
4. Exploitatie en beheer
5. Waarom herontwikkeling
6. De herontwikkeling in hoofdlijnen
7. Het programma en de onderdelen
8. Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting
9. Natuurkwaliteitsplan
10. Vertaling naar een ruimtelijke plan



Nieuwe impuls voor traditioneel recreatiebedrijf

Droomparken is sinds 2008 eigenaar van recreatiepark Maasduinen aan de Maalbekerweg in Belfeld, gemeente Venlo. Om de veranderende markt goed te kunnen bedienen, is na de aankoop een sterke kwaliteitsverbetering gegeven aan de faciliteiten, de infrastructuur en het groen op het park. In vervolg hierop wil Droomparken een nieuwe impuls geven door toevoeging van recreatieverblijven die aansluiten bij de wensen van de markt. Daarbij past ook herontwikkeling van het kampeergedeelte. De herontwikkeling vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Er is geen sprake van uitbreiding van het recreatiepark. Uitgangspunt is verder dat een en ander per saldo niet ten koste gaat van de aanwezige natuurwaarden.

Een nieuw bestemmingsplan

Een nieuw bestemmingsplan zal de realisatie van genoemde ontwikkeling mogelijk moeten maken. Het vigerende bestemmingsplan is weliswaar recent, maar staat de gewenste ontwikkelingen niet toe. Daarnaast is het wenselijk op onderdelen meer flexibiliteit in de bestaande bestemmingsplanregeling te brengen, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de uitgangspunten en waarden die de vigerende bestemmingsplanregeling wil waarborgen. De huidige bestemmingsplanregeling blijkt namelijk op onderdelen (onnodig) beperkend voor de realisatie van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan toestaat. Een voorbeeld hiervan is de minutieuze bouwvlakbegrenzing die op onderdelen is toegepast. Het gehele terrein ligt binnen de Goudgroene Natuurzone (GGN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur/EHS).



Status van dit Masterplan

Voorliggend stuk is een Masterplan waarin de uitgangspunten voor de planontwikkeling worden vastgelegd. Gebruikelijk aan de werkwijze van Droomparken is dit Masterplan tot stand gekomen in een cyclisch proces, waarbij de inhoud in afstemming en samenspraak met onder meer de gemeente, natuurorganisaties, omwonenden en andere belanghebbenden vorm krijgt. Ook een Groenbeheerplan en een Beeldkwaliteitsplan zullen onderdeel uitmaken van dit Masterplan. Dit masterplan kan door het bestuur worden vastgesteld en vormt het kader en uitgangspunt voor een nieuw ruimtelijk plan dat de ontwikkeling mogelijk zal maken. Het Masterplan kan worden gekoppeld aan een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Venlo en Droomparken.

dre omparken





LIGGING IN DE OMGEVING

2

Grenspark Maas-Swalm-Nette

Droompark Maasduinen ligt in de gemeente Venlo, nabij de kern Belfeld tegen de grens met Duitsland in het Nederlands-Duitse Grenspark Maas-Swalm-Nette. Het park ligt fraai op de overgang van het bosgebied Brachter Wald, gelegen op de Nederlands-Duitse grens. Ten westen van het park ligt een kleinschalig agrarisch landschap. In dit uitgestrekte grenspark liggen aan weerszijden van de grens ruim 10.000 ha natuurgebied en vogelbeschermingsgebieden.

De kenmerken van het landschap dat Droompark Maasduinen omringt spelen een rol voor de landschappelijke inrichting van het recreatiepark.

Hoogterras en steilranden

Kenmerkend voor het gebied zijn de steilranden met verschillende hoogten. Deze ‘onderlaag’ van het landschap kent een lange ontwikkelingsgeschiedenis. In het midden-pleistoceen is ten oosten van Tegelen grind en grof zand afgezet door de Rijn. Aan de westzijde wordt het hoogterras begrensd door een steilrand van enkele tientallen meters hoog, veroorzaakt door de aansnijding van het hoogterras door de pleistocene Maas.

De steilrand op de overgang van het huidige Maasdal naar het hoogterras van de Rijn vormt een gemakkelijk herkenbare morfologische grens in het landschap. Voor een groot deel vormt deze steilrand de grens met Duitsland. Rond het recreatiepark ligt de grens met Duitsland iets verder oostwaarts.

Zichtbaarheid recreatiepark vanuit het landschap

Het recreatiepark ligt gezien vanuit het meer open agrarische landschap van de Maalbekerweg bovenop de steilrand.

Vanuit de omgeving is Droompark Maasduinen, door het bos op de steilrand, alleen tussen de bomen waar te nemen vanuit het agrarisch landschap (Molenbeekweg, Maalbekerweg). Het bos loopt voor een groot deel door over het recreatiepark. Alleen het oostelijke en lager gelegen kampeergedeelte is een open plek in het beboste landschap.

Langs het recreatiepark voert een fraaie wandelroute over laag-, midden- en hoogterras met abrupte hoogteverschillen en overgangen van agrarisch landschap en bosgebied.

Zandgroeve Maalbeek

In het bosgebied op het hoogterras is in een aantal groeves zand, grind en klei gewonnen. Verscholen in de bossen op het hoogterras van de Rijn en ingeklemd tussen de huidige loop van de Maas en de landsgrens met Duitsland, ligt direct ten noorden van Droompark Maasduinen groeve Maalbeek. Op een hoogte van ongeveer vijftig meter boven NAP ontspringt hier de Maalbeek, die zich al slingerend door het terrassenlandschap een weg naar de Maas zoekt.

De groeve Maalbeek is niet meer in gebruik en domein van Staatsbosbeheer die het terrein heeft afgewerkt en ingericht als natuurgebied. De zwemplas op het huidige park is overigens een restant van de zandgroeve en staat nog steeds in verbinding met de plas aan de noordzijde.

Verkeersontsluiting

900 meter ten westen van Droompark Maasduinen ligt autosnelweg A73. De aansluiting Belfeld op deze snelweg ligt op 2,5 km van de entree van het park. De Maalbekerweg en de Poldersweg ontsluiten het park. Het park is slecht ontsloten per openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte ligt in Belfeld, op 45 minuten loopafstand.





Maasduinen, een Droompark

3

Het huidige programma

Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2013 en staat het volgende programma toe:

- 60 recreatiewoningen;
- 71 'plaatsgebonden kampeermiddelen' (stacaravans/chalets);
- 54 'stacaravans';
- 3 groepsaccommodaties;
- standplaatsen voor kampeermiddelen (minimaal 20)).

Hiernaast is een bedrijfswoning, ondergeschikte en zelfstandige horeca, detailhandel ten behoeve van het recreatiepark, een receptie en sport- en spelvoorzieningen toegestaan.

Nabijheid van natuur, kunst en cultuur

Het unieke aan Droompark Maasduinen is de nabijheid van natuur, kunst en cultuur. Droompark Maasduinen is een prima uitvalsbasis voor fietstochten en wandelingen alsook het bezoek aan attracties en dagjes cultuur. Direct rond dit Droompark liggen tal van grensoverschrijdende fiets, mountainbike en wandelpaden en routes door fraaie natuurgebieden.

De binnensteden van Venlo, Roermond en Eindhoven liggen nabij en zelfs Maastricht, Düsseldorf en Keulen zijn prima bereikbaar voor dagtrips. De stad Venlo is het stedelijk centrum van de regio en ligt op korte afstand. Deze grensstad met zijn gezellige oude stadscentrum kent volop winkelmogelijkheden en culturele en uitgaansmogelijkheden zoals het Limburgs Museum, Museum Bommel van Dam en Muziek-, Theater- en Festivalpodium De Maaspoort en de vele terrassen en restaurants. Vandaar dat Venlo de titel 'beste binnenstad 2013-2015' behaalde.

Daarnaast heeft ook Arcen het nodige te bieden. Dit voormalig vestingstadje is prachtig gelegen tussen de Maas en de grens met Duitsland. De restanten van de tolpoort 'de Schanstoren' en het nooit voltooide kanaal 'de Fossa Eugenia' op de grens met het Duitse Straelen herinnert nog aan deze vestinghistorie. Daarnaast liggen hier fraaie kasteeltuinen, de bierbrouwerij Hertog Jan en Thermaalbad Arcen.

dre omparken



Venlo



Arcen



Roermond





De natuurlijke omgeving als basis voor het parkconcept

De natuurlijke omgeving in en om het park dient als basis en als nadrukkelijk onderdeel van de beleving die Droompark Maasduinen 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 natuurbeleving, rust, ruimte en kwaliteit kernwoorden zijn. Op Maasduinen betekent dit dat de van nature aanwezige en door zand en kleiwinning ontstane landschappelijke kenmerken worden ingezet en versterkt in het nieuwe parkconcept.

Het park wordt door bos omzoomd. Het terrein zelf heeft op een aantal plaatsen bosgroepen die aansluiten op het omringende bos. Andere delen zijn meer open met verspreid staande bomen, soms in de vorm van clusters. Het deel rond de zwemplas wordt gekenmerkt door een vlak maar relatief smal oeverplateau met daarachter een hoge en steile rand, ontstaan door de afgraving voor grondstofwinning.

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 recreatieve verblijfseenheden worden (technisch) afgestemd op het aanbieden van een zorgverhuurconcept.



Bedrijfsmodel

Droomparken ontwikkelt recreatieparken in Nederland met als doel een langdurige exploitatie te voeren in de recreatieve sfeer. De exploitatie is gebaseerd op de volgende elementen:

- verhuur van recreatieverblijven zoals recreatiewoningen en stacaravans;
- verhuur van een groepsaccommodatie;
- verhuur van standplaatsen voor kampeermiddelen;
- het beheren van infrastructuur en ondergrond door middel van onder andere het verkrijgen van servicekosten van eigenaren;
- het exploiteren van centrale voorzieningen zoals horeca en slechtweervoorzieningen in de vorm van een kleinschalig overdekt zwembad en een kleine wellness.

De recreatieverblijven worden onder meer als investeringsobject op de markt aangeboden: als object voor eigen gebruik gecombineerd met verhuur.

Exploitatie en beheer

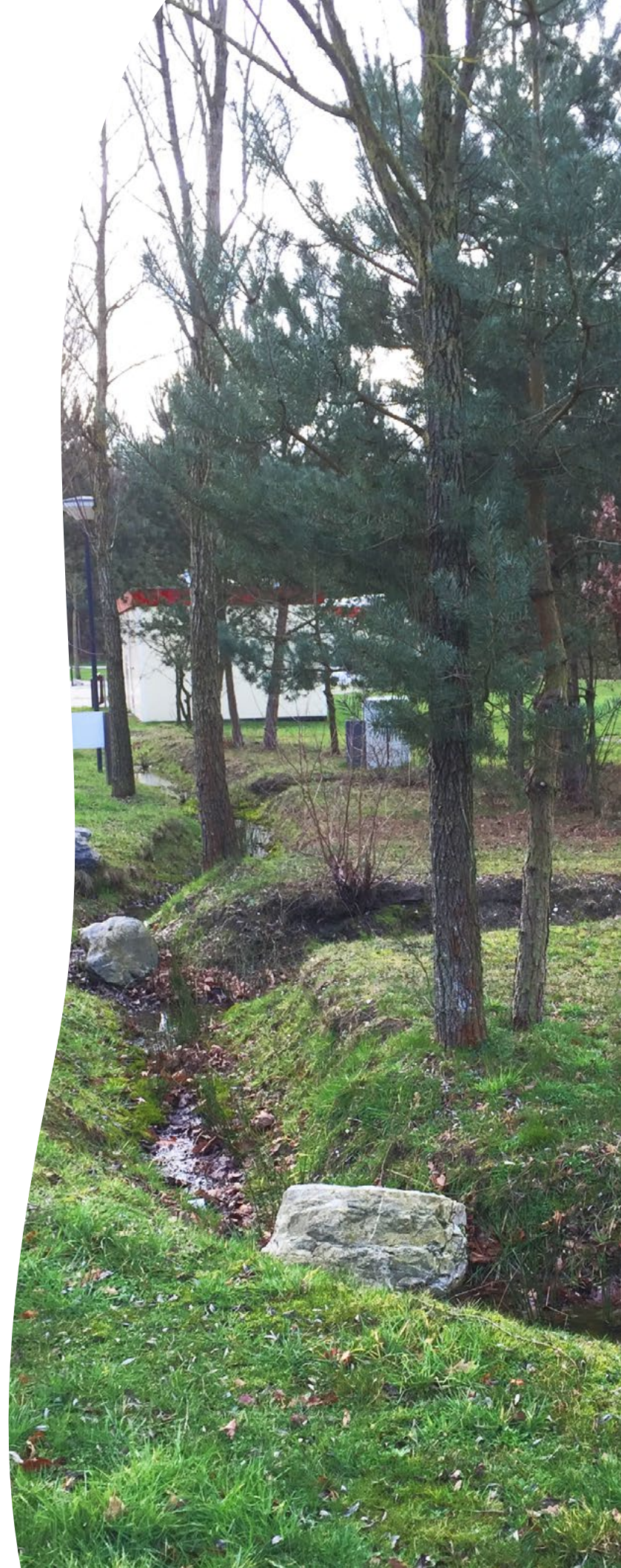
Droomparken beheert het park en is verantwoordelijk voor alle facilitaire diensten en benodigdheden, waaronder de infrastructuur, het groen en de centrale voorzieningen. Ook is Droomparken verantwoordelijk voor de verhuur van de recreatieeenheden. Op deze wijze is voldoende controle aanwezig op veiligheid en het voorkomen van oneigenlijk gebruik (zoals verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten of (semi)permanente bewoning).

Permanente bewoning

Zowel met kopers als huurders van de recreatieverblijven worden contracten afgesloten waarin o.a. is opgenomen dat (semi)permanente bewoning van de recreatieeenheden is verboden (koopcontract: inclusief kettingbeding). Naast een verbod in het juridisch planologische ruimtelijk plan is opgenomen, is op deze wijze ook privaatrechtelijk geborgd dat het park volledig toeristisch/recreatief wordt benut. Ook verhuur van de particuliere recreatieeenheden gebeurt verplicht via Droomparken, evenals beheer en onderhoud van particuliere eenheden. Afgezien van het feit dat het provinciaal en gemeentelijk beleid permanente bewoning niet toestaat, is ook Droomparken hierbij niet gebaad: het bedrijfsmodel is immers gebaseerd op exploitatie van onderkomens en de hiermee samengaan- de bestedingen binnen het park.

Spin-off voor de regio

Voor de ontwikkeling werkt Droomparken zo veel mogelijk samen met lokale ondernemers. De herontwikkeling is ook positief voor het regionale bedrijfsleven. De consument die tot aanschaf overgaat, betreft 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.



Waarom herontwikkeling?

5

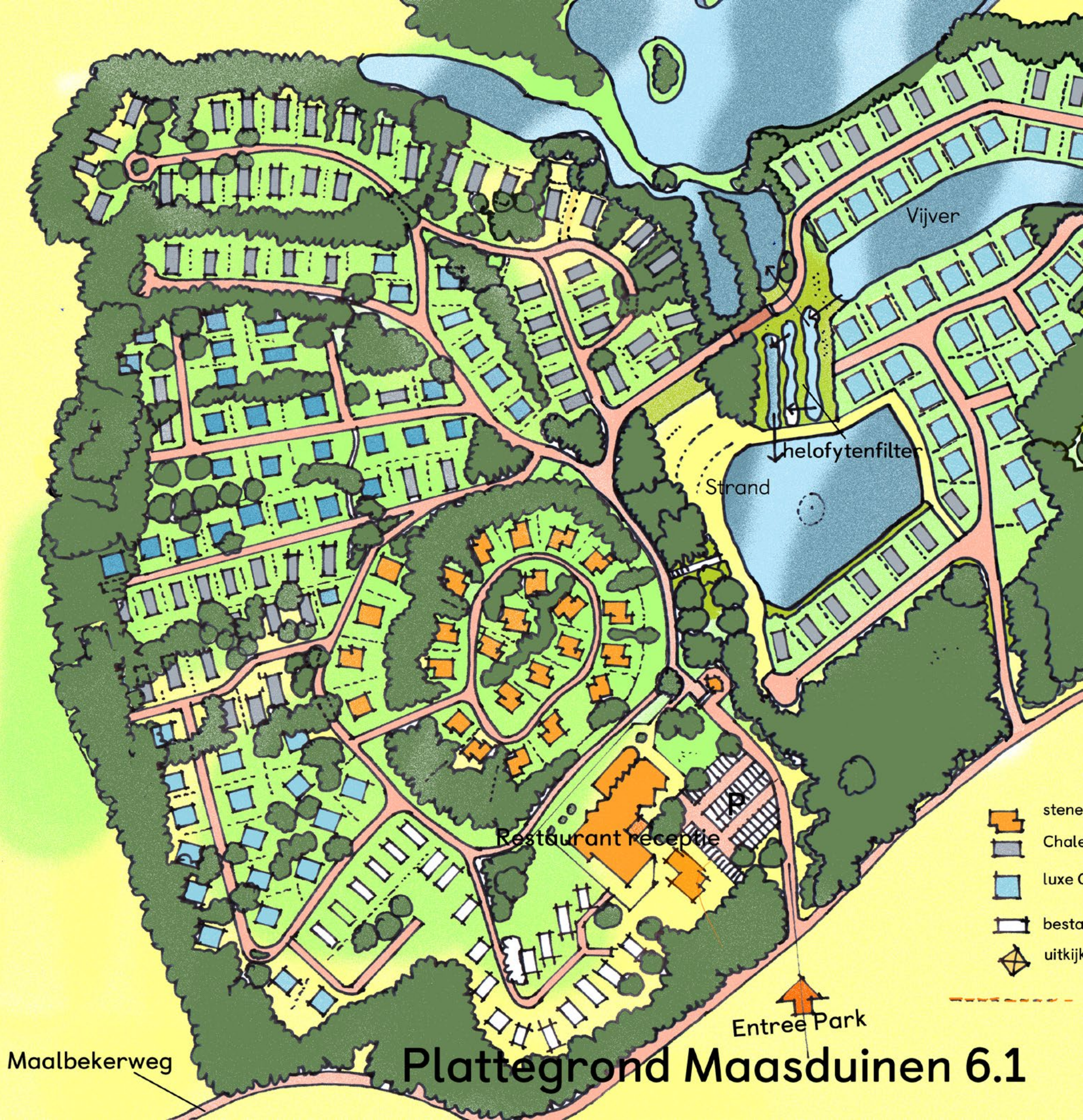
Dalende vraag naar huidig product

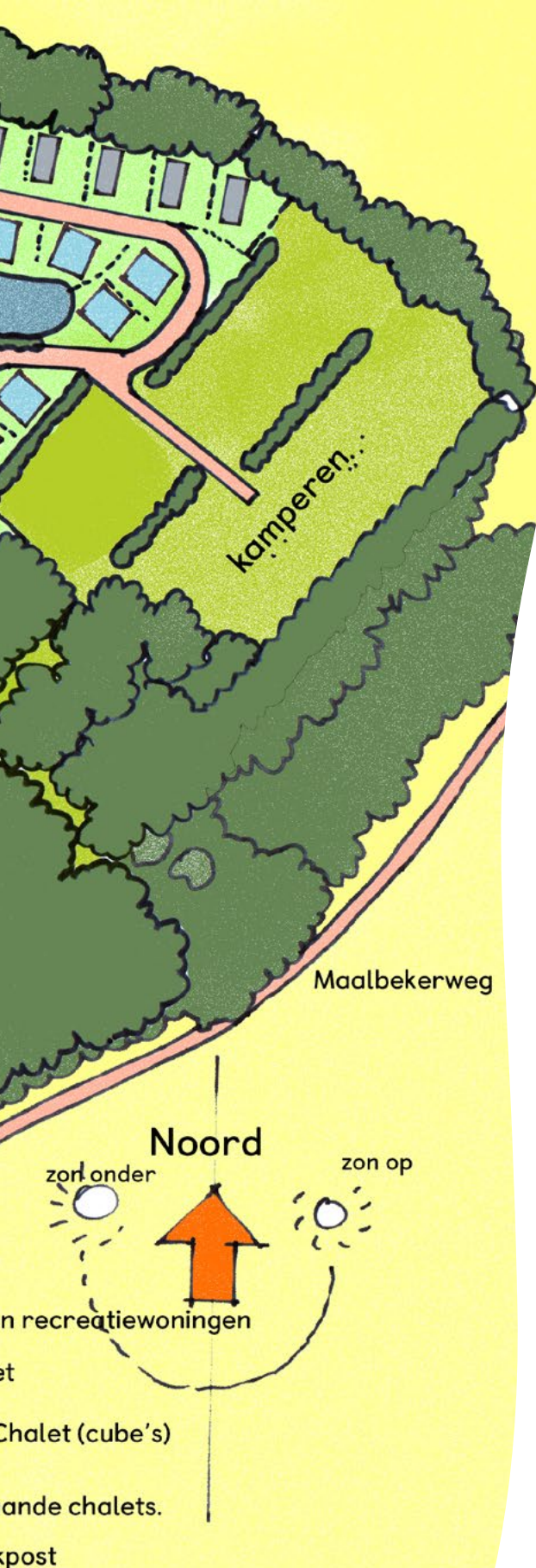
Het huidige recreatiepark maakt een herontwikkeling door. Tot voor kort was het een traditioneel recreatiebedrijf dat zich voor een belangrijk deel richt op gebruikers met een eigen kampeermiddel (stacaravan, toercaravan, tent of camper). Hoewel al jaren een succesvolle productcombinatie, is markttechnisch sprake van 'veroudering'. De productgroep passanten/toercaravans heeft te maken met een dalende gebruiksintensiteit en een dalende vraag door de afname van nieuwe toetreders (gebruikers) op de markt. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door het imago van het product, de hoge kosten (een toercaravan 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 recreatieverblijven nemen nog steeds toe.

Veranderende recreatievraag

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

- Een gezonde verhouding tussen werkprivé: 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.

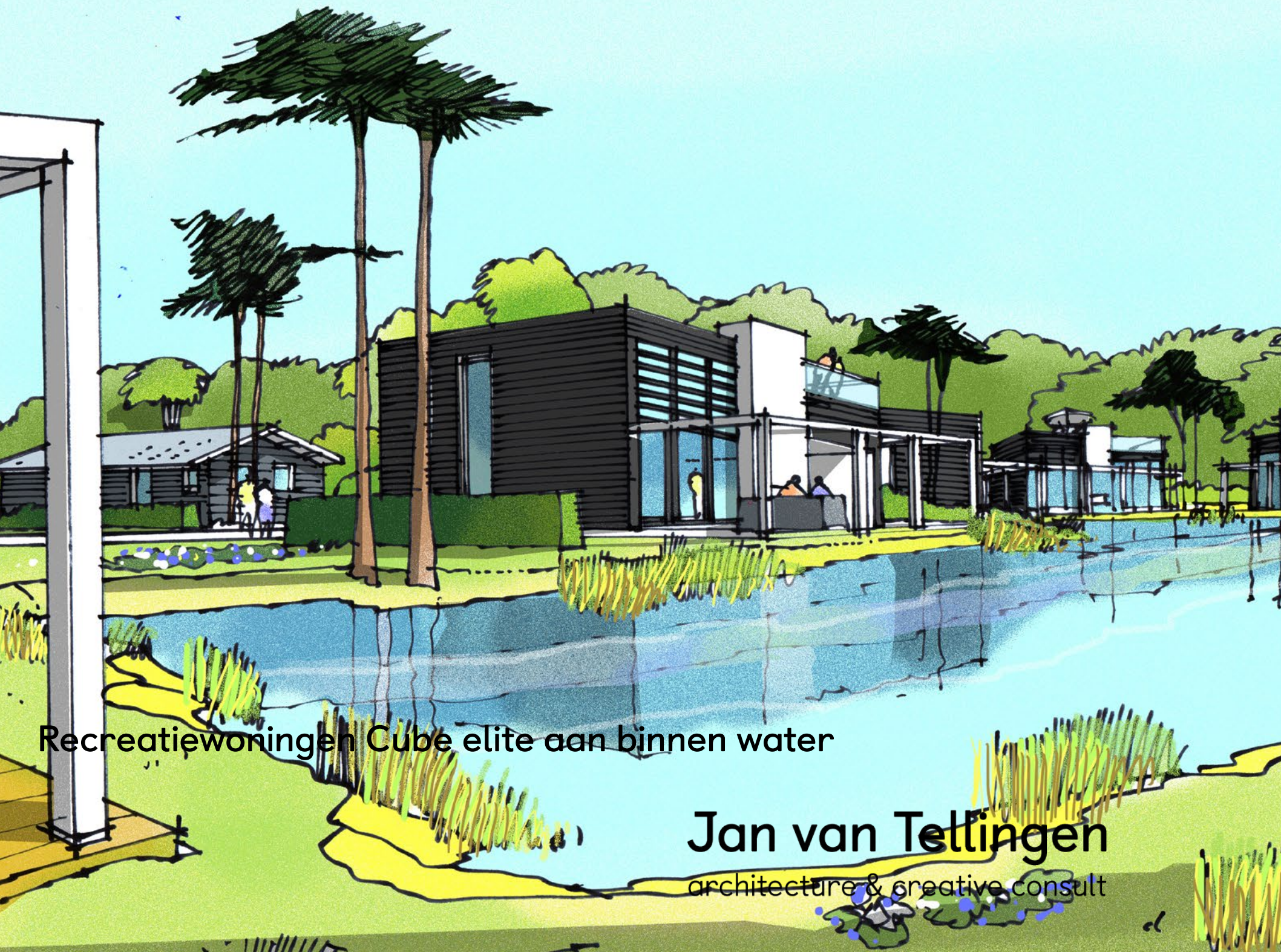




Herontwikkeling omdat...

Vooraf in en rond het zomerseizoen verblijven er gasten op het park. In het winterseizoen is er beperkt 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 een hoogwaardige en toekomstbestendige ontwikkeling waarbij verblijfsrecreatieve eenheden worden geplaatst met meer luxe en die jaarrond kunnen worden gebruikt.

Om deze reden is het plan om de toeristische staanplaatsen terug te brengen en op een manier in te passen die meer aansluit bij de omgeving en op een manier waardoor verblijven (waaronder kamperen) op Maasduinen een unieke ervaring biedt. De ontwikkeling is noodzakelijk om het recreatiepark rendabel te maken, zodanig dat de exploitatie van het park ook op lange termijn duurzaam kan worden voortgezet. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan uit 2013 mogelijk maakt, bieden hiervoor onvoldoende garantie.



Recreatiewoningen Cube elite aan binnen water

Jan van Tellingen
architecture & creative consult



De herontwikkeling in hoofdlijnen

6

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: bos, water en hoogteverschillen, afwisseling in zicht en beslotenheid.
- Eenheid in verscheidenheid: ruimte voor verschillen, architectonische verwantschappen per cluster, aansluitend bij het natuurlijke karakter van de directe omgeving en het betreffende terreindeel.

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 Maasduinen 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 Maasduinen verder te ontwikkelen tot een recreatiepark met bijzondere natuurwaarden waar de natuurlijke omgeving optimaal kan worden beleefd.

De sfeer van het Brachter Wald

Het inrichtingsconcept is erop gericht dat het recreatieterrein de sfeer van het landschap van het Brachter Wald en de voormalige groeves ademt. Bij de herontwikkeling worden de sfeer van het bos, het water en de natuurlijke hoogteverschillen versterkt.

Met de nieuwe inrichting wordt aangesloten bij de huidige terreininrichting en bij het landschap in de directe omgeving van Droompark Maasduinen, waardoor het park zich ontwikkelt tot een hoogwaardig onderdeel van het beboste steilrandenlandschap en de voormalige groeves.

Wat komt er?

Wat blijft is de groene sfeer van het bos. Wat verandert zijn de inrichting en accommodaties. De herontwikkeling spitst zich toe op twee onderdelen van het park:

- een zone langs de zwemplas;
- de laagte van het huidige kampeerterrein.

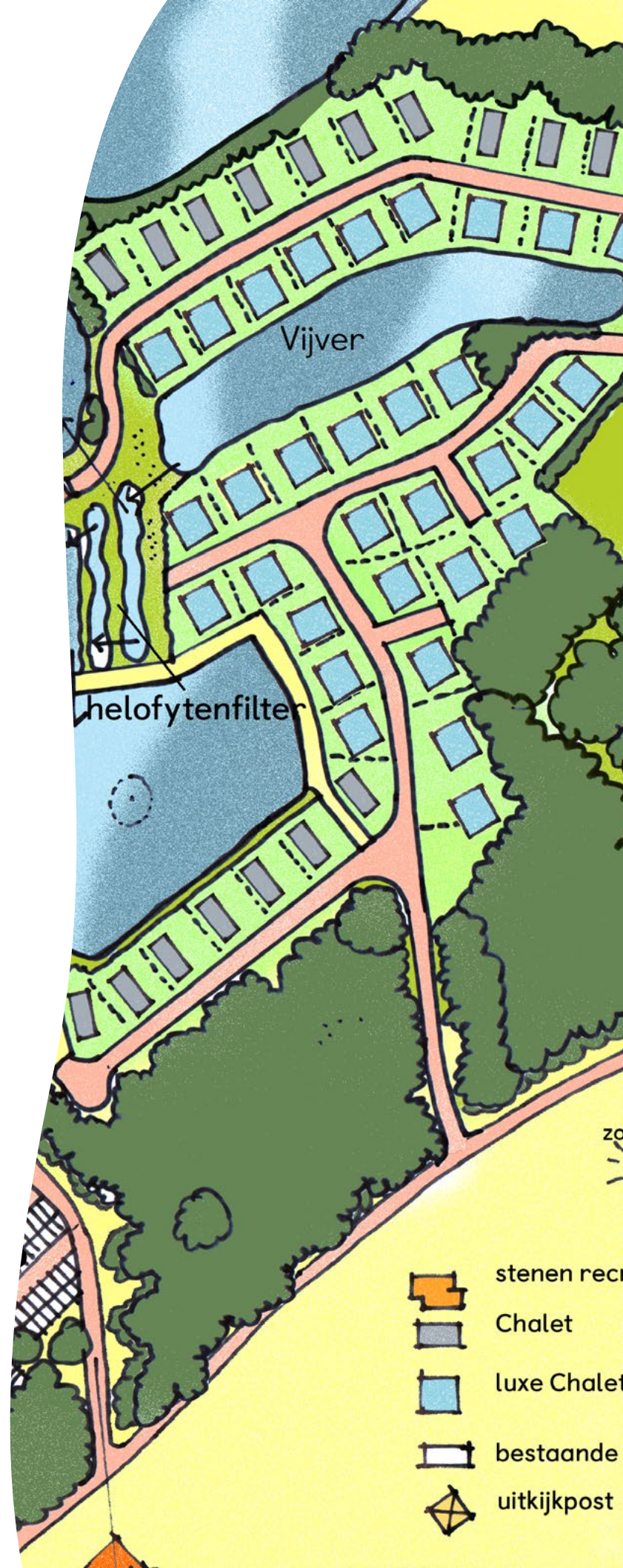
De verhuur van kampeerplaatsen aan passanten en seizoengasten blijft als standaard onderdeel van het exploitatiemodel van Droomparken gehandhaafd, maar zal wel een kleiner aandeel krijgen.

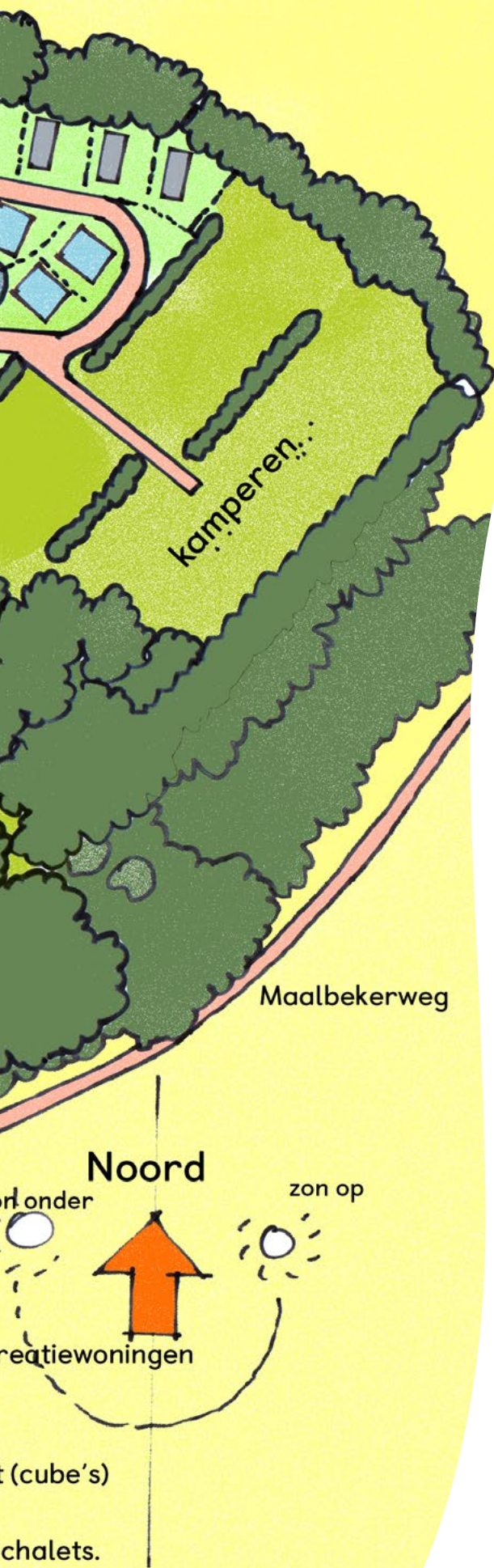
De zone langs de zwemplas

In een zone langs de zwemplas zijn nieuwe recreatieverblijven voorzien die uitkijken over het water. Momenteel is hier geen bebouwing toegestaan. De zwemplas en het recreatiestrand blijven grotendeels gehandhaafd. Door vergraving van de zwemplas wordt er ruimte gecreëerd voor een rij chalets. De vergraving vindt plaats in noordoostelijke richting.

Open waterverbindingen versterken beleving landschap

De zwemplas staat in verbinding met de fraaie plas van groeve Maalbeek, die direct aansluitend ten noorden buiten het park ligt. Deze verbinding is echter in de loop der tijd vervaagd door begroeiing. De verbinding van de zwemplas met het meer van Staatsbosbeheer krijgt nadrukkelijker vorm. Daarnaast wordt op het huidige kampeerterrein een retentievijver aangelegd die wordt gekoppeld aan de zwemplas. Door de het water wordt de beleving versterkt en de samenhang in het landschap zichtbaar. Er ontstaan fraaie zichtlijnen die de diepte en omvang van de oorspronkelijke groeve benadrukken. Ook wordt hierdoor de beleving van de landschappelijke kenmerken van de steilrand, het water en het natuurgebied sterk beleefbaar.





Ecologische kansen

In de huidige situatie is er een moerassige verbinding tussen de zwemplas en het meer van Staatsbosbeheer. Deze laagte is inmiddels grotendeels dichtgegroeid. Vanwege het ontbreken van zon op het water en de oevers is de kruidlaag hier nauwelijks ontwikkeld.

In de nieuwe situatie ontstaat hier door snoeien en toevoeging van de retentievijver op de laagte een grotere oeverlengte met meer bezonning. Door de afwezigheid van beschoeiing kan zich hier een natuurlijke oever ontwikkelen met bloemrijke inheemse oevervegetatie. Het gebied is daardoor in de nieuwe situatie veel geschikter voor libellen, vlinders en amfibieën.

Om het gezonde schone water te behouden wordt het aantrekken van watervogels zoveel mogelijk beperkt, onder meer door niet in eenden korven te voorzien en een voerverbod voor watervogels in te stellen.

Watertoets en zwemwaterkwaliteit

Hydrologisch lijken de ideeën voor de vergraving van de zwemplas haalbaar, zonder dat de kwelzone in gevaar komt. Uiteraard is bij verder planvorming een toegesneden hydrologisch advies en overleg met de waterbeheerder nodig. In het advies zal ook nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de wijze waarop de zwemwaterkwaliteit kan worden gewaarborgd.

De laagte van het huidige kampeerterrein

De laagte in het oostelijke deel van het recreatiepark is nu aangemerkt als 'Kampeerterrein'. Hier geldt: geen maximum aantal staanplaatsen, maar wel ten minste twintig toeristische slaapplekken met wasgelegenheid en toiletten. Op het bestaande kampeergedeelte maken de toeristische kampeerplaatsen gedeeltelijk plaats voor recreatieverblijven langs de natuurplas van de groeve Maalbeek. Daarnaast worden nieuwe toeristische kampeerplaatsen ingepakt in nieuw aan te planten bos.

De ontsluiting van de laagte van het kampeerterrein

De laagte van het huidige kampeerterrein is in de huidige situatie aan de zijde van het dagrecreatiestrand bereikbaar via een wegverbinding die vanaf de steilrand via een dijklichaam naar de laagte van het kampeerterrein voert. Een tweede verbinding is mogelijk via de huidige bouwaansluiting van de laagte op de Maalbekerweg.

Compensatie van bos

Om de recreatieverblijven aan de zwemplas te kunnen realiseren worden er in deze rand bomen weggehaald. Het aandeel bomen dat wordt gerooid zal ruimschoots worden gecompenseerd. In de laagte zal een deel worden omgevormd tot bos, waarin kan worden gekampeerd. Daarnaast wordt ten zuiden van de voetbalvelden in Venlo een stuk natuur met bos aangelegd ter compensatie.







Recreatiewoningen Cube

Het programma en de onderdelen

7

Het programma

De herontwikkeling van het kampeergedeelte en de ontwikkeling van de rand rond de zwemplas vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Het te realiseren programma is flexibel met een bovengrens, 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 is vooralsnog globaal en zal verschillende type recreatieverblijven omvatten langs het water en op de laagte van het huidige kampeerterrein. De verschillende programma delen kunnen nog wisselen afhankelijk van de fase waarin de herontwikkeling zich bevindt. Er blijft ruimte voor 30 kampeerplaatsen voor seizoengasten en toeristische standplaatsen. De snelheid waarmee het kampeergedeelte in omvang terug gaat is afhankelijk van de mate waarin recreatieverblijven zullen worden gerealiseerd.

Recreatieverblijven

De recreatieverblijven hebben verschillende grondoppervlakken (footprint). De recreatieverblijven 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 het object 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 recreatieverblijven staan in een omgeving die voor een belangrijk deel als totaalconcept wordt ontworpen: geen volledig afgebakende privétuinen, maar een natuurlijk landschap waarin de recreatieverblijven zijn geplaatst.

De architectuur is exclusief voor Droomparken ontworpen en wisselt qua stijl: recreatieverblijven kunnen in traditionele architectuurstijl uit de omgeving worden ontworpen, maar ook moderne architectuur past hier goed.



Alternatief Magnifique aan binnen water

Jan van Tellingen

architecture & creative consult

Kampeervlaatsen

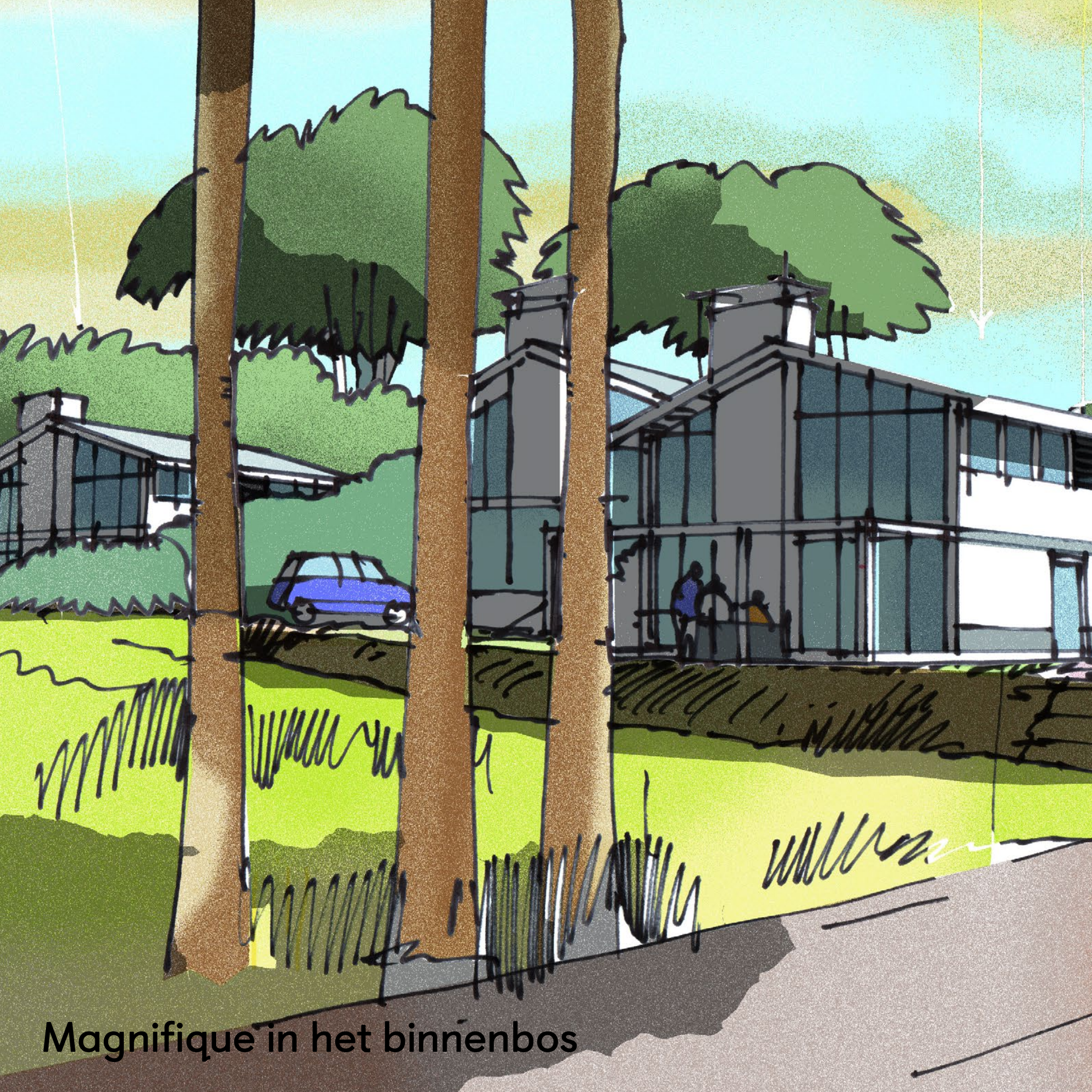
De kampeervlaatsen worden gesitueerd in het noordoostelijk deel, dat wordt voorzien van bomen. Een natuurlijk kampeervlaatsen ontstaat door bos, poelen en greppels. En er komt een speelplek. De kampeervlaatsen zullen worden voorzien van riolering, water, elektra en internet.

Fasering

De nieuwe recreatieverblijven zullen gefaseerd worden ontwikkeld. Langs de zwemplas kan dit bijvoorbeeld in twee fasen langs de nieuwe weg worden aangepakt, nog afhankelijk van de gekozen verkaveling.

Ook de recreatieverblijven aan de natuurplas en in het lage deel kunnen gefaseerd worden neergezet afhankelijk van de vraag. Ook hier wordt in eerste instantie gedacht aan enkele fasen naar gelang de verkoop vordert.





Magnifique in het binnenbos

Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting

8

Optimale benutting landschappelijke setting

Voor Droompark Maasduinen 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 en plas ademen met afwisseling open en besloten plekken, beschutting van bomen, hoogteverschillen en doorzichten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de kansen van de landschappelijke setting optimaal kunnen worden benut.

Plas en bos

De ligging van het park middenin een voor Nederlandse begrippen groot 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. De bossfeer kenmerkt zich op kavelniveau door beslotenheid en wordt – naast de te behouden beplanting – gerealiseerd door bomen op de kavels. De inrichting wordt zo vormgegeven dat de recreatieverblijven als het ware in het landschap staan. De structuur zorgt door de aanvullende strategisch gepositioneerde beplanting voor kleinere open plekken met enkele recreatieverblijven.

Bestaande bomen zullen zoveel mogelijk behouden blijven. Het gedeelte met circa 30 toeristische kampeerplaatsen wordt steviger ingeplant en onderdeel van een meer besloten bossfeer met daarin afwisselend open stukken met een aantal toeristische standplaatsen.

Aan de waterrand worden recreatieverblijven geplaatst. Door deze over het water te laten uitkijken wordt de ruimte beleefd.

Het bos langs de zwemplas

Het bos wordt samen met de steilwand langs de zwemplas zo min mogelijk aangetast door de zwemplas in noordelijke richting te vergraven. De insnede in het bos aan de oostzijde wordt gecompenseerd op het kampeerterrein.

De bestaande bosrand op de steilrand aan de westzijde zal verder worden voorzien van een gevarieerde struiklaag. Op de beschaduwde delen onder de huidige bomen bestaat deze laag uit hazelaar, veldesdoorn, hulst, taxus en wilde krent. Onderaan de steilrand waar meer zonlicht toetreedt, worden struiken aangeplant als sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en echte vogelkers. Deze soortenrijke combinatie leidt tot een groot aanbod aan bloemen, vruchten en zaden en maakt de bosrand extra aantrekkelijk voor insecten, vogels en vleermuizen.

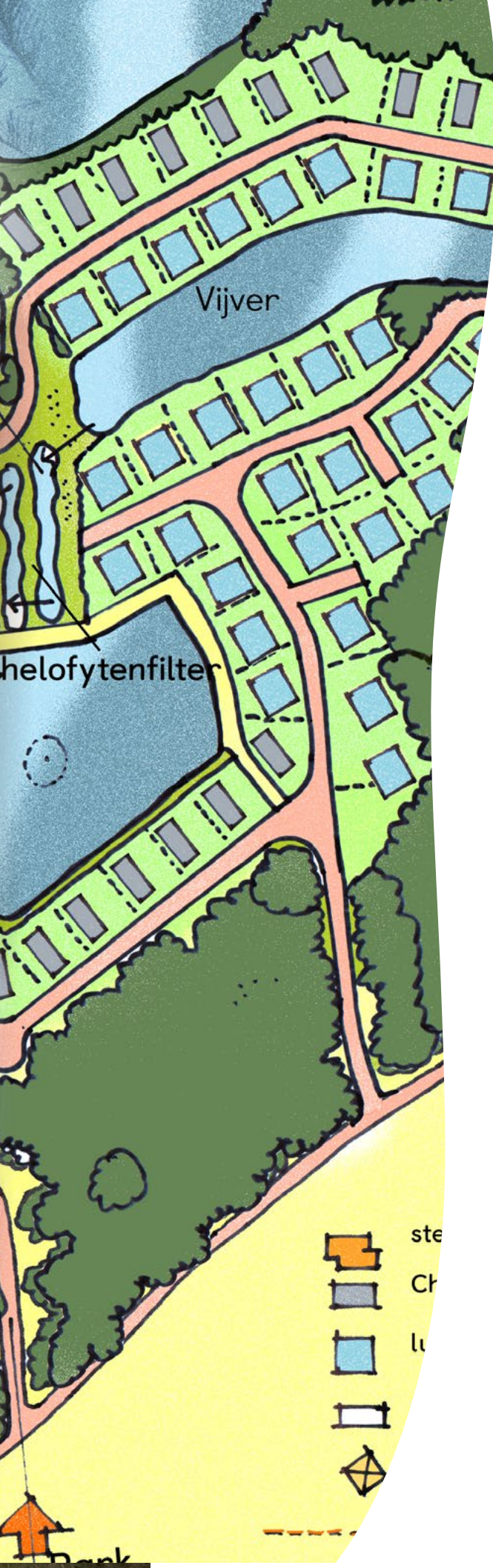
Het strand aan de zwemplas

Aan de overzijde van de plas, op het strand van de dagrecreatie wordt een heuvel opgeworpen die samen met enige beplanting het zicht op de recreatieverblijven op de steilrand erachter ontnemt.

Doorzicht waterlijn

Ten behoeve van de ruimtebeleving wordt de ruimte tussen de twee plassen visueel opengewerkt. Daardoor zijn de verschillende parkdelen goed te herkennen en komt er meer diepte in het gebied en wordt het uitzicht versterkt. Ook wordt gezien welke maatregelen mogelijk zijn in verband met de waterkwaliteit.





Wegen en padenstructuur

De routestructuur van de hoogte naar de laagte wordt gehandhaafd. Een nieuwe inrichting aan de zuid(oost)zijde hiervan verduidelijkt dat men een ander deel betreedt. In de laagte loopt de route om de retentievijver heen. De huidige bouwontsluiting wordt gehandhaafd en mogelijk opgewaardeerd. Aan de noordzijde blijft het huidige wandelpad gehandhaafd dat het terrein van Natuurmonumenten ontsluit.

Terreininrichting en themaclusters

Binnen het park wordt een variatie bereikt met een tweetal thema's: hoogte en laagte. De ruimtelijke inrichting en beplanting 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 recreatieverblijven (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 recreatieverblijven 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.

Landschappelijke inrichting van het hoge deel

Voor het hoge deel wordt ingezet op behoud van de bestaande beplanting en wat in het beplantingsvoorstel uit 2012 (RBOI) is opgenomen (onder andere eiken, beuken, iepen, esdoorn of berk).

Landschappelijke inrichting van de laagte

Het bestaande kampeergedeelte wordt gekenmerkt door een open veld met een aantal bomen. Duidelijke structuurbepalende elementen zijn op dit deel van het terrein afwezig. Een inrichting met wadi's, geulen en poelen ten behoeve van de lastige waterhuishouding zullen in combinatie met enkele grote keien dit terreindeel een natuurlijk uiterlijk geven en een thema dat goed past bij de lage ligging en de vroegere functie als groeve.

Voor de bebossing van het lage deel gaan wordt uitgegaan van soorten die bij de natuurlijke natte omstandigheden en wisselende grondwaterstand passen zoals wilgen, elzen en essen.



Toetsing aan het ruimtelijk beleid

9

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (25 juni 2014) beschrijft de gemeente Venlo haar ambities voor de toekomst en vormt het uitgangspunt voor ruimtelijke beslissingen binnen de gemeente. Dit hoofdstuk toetst het initiatief uit voorliggend Masterplan aan het gemeentelijk beleid.

Toetsing aan de Basisprincipes

Cradle to Cradle

Cradle to Cradle is een innovatief economisch concept dat uitgaat van het continu opnieuw gebruiken van materialen, het gebruiken van schone energie, zuiveren van lucht, water en bodem.

Binnen het initiatief worden de principes van Cradle to Cradle als volgt toegepast:

- Ten behoeve van hergebruik van materialen wordt van alle objecten een bouwmaterialenpaspoort opgesteld waarin de bouwtekeningen en een lijst van gebruikte materialen is opgenomen. Bij demontage van het object vindt op basis van dit paspoort gescheiden verwerking plaats.
- De recreatieverblijven betreffen voor een groot deel houtskeletbouw, waarvoor voor een zeer belangrijk deel gebruik gemaakt van gerecycled plaatmateriaal en FSC-hout.
- De recreatieverblijven zijn bedoeld voor verhuur. Dat stelt extra eisen aan de inrichting. Daarbij gaat het niet alleen om het meubilair, maar ook om de aankleding van ruimtes. Om het product up-to-date voor de verhuur te houden is gedurende de levensduur een aantal malen een restyling nodig. De recreatieverblijven zijn zodanig ingericht dat een restyling eenvoudig mogelijk is. Voor bijvoorbeeld badkamers wordt gebruik gemaakt van panelen met (tegel) motieven. Deze panelen zijn gemaakt van gerecyclede materialen, en eenvoudig te vervangen en weer volledig te recyclen, veel beter dan bijvoorbeeld betegelde wanden en vloeren.
- Voor de verwarming en koeling van de recreatieverblijven wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van warmtepompen. Onderzocht wordt of toepassing hiervan mogelijk is in het kader van het grondwaterbeschermingsgebied Venloschol.
- Onderzocht wordt of het constructief en financieel mogelijk is zogenaamde 'sedum daken' toe te passen. Deze daken hebben een isolerende werking en houden het regenwater langer vast. Een andere optie is zonnepanelen toe te passen.
- Het regenwater wordt uiteraard afgekoppeld van de riolering, zodat het in de bodem kan inzigen.

Duurzaam en maatschappelijk verantwoord

• **Energie**

Duurzaamheid op het gebied van energiegebruik en toepassing van materialen is uitgangspunt voor de herontwikkeling van het recreatiepark. Dat uit zich bijvoorbeeld in het ontwerp en inrichting van de recreatieverblijven. Het gaat daarbij onder meer om goede isolatie, zonwering, tocht- en kierdichting, energiezuinige (led) verlichting, intelligente verwarmingsthermostaten, daglichtbenutting, vraag gestuurde ventilatie, etc. Onderzocht wordt of warmtepompen (bodemwarmte) toegepast kan worden voor de verwarming en koeling van de recreatieverblijven.

• **Natuur**

Zoals beschreven is een landschappelijke inpassing en een natuurlijke uitstraling uitgangspunt. In de buitenruimte wordt (vleermuis vriendelijke) ledverlichting toegepast (ook de verlichting aan en om het object). Een schakelschema zorgt er voor dat in de stille nachtelijke uren de parkverlichting zoveel mogelijk uit gaat en alleen strategisch geplaatste verlichting in het kader van veiligheid blijft branden. Verder is afvalscheiding uiteraard standaard, zorgt het park voor milieueducatie en wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van half verhardingen. In het kader van de herontwikkeling wordt samen met de natuurorganisaties een natuurontwikkelingsplan opgesteld en uitgevoerd. Verder is sprake van een neutrale groundbalans en wordt het (regen)water zo lang mogelijk in het gebied gehouden.

• **Gezondheid**

Het park en de recreatieverblijven zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Natuurlijke ventilatie is uitgangspunten evenals het toepassen van vochtregulerende, emissievrije, akoestisch dempende en hypoallergene en makkelijk schoon te houden materialen. Ook het toepassen van daglicht boven kunstlicht draagt bij aan gezondheid. Vanuit gezondheid stimuleert het park tot bewegen. Dat gebeurt niet alleen door de beschikbaarheid van fietsen en informatie over wandel-, trim- en fietsroutes, maar ook door speelobjecten en een terreininrichting die uitnodigen tot buitenspelen en ontdekken. Daarnaast dragen de beschikbaarheid van ontmoetingsruimten en contact met de natuur bij aan de gezondheid.



Betrekken van (Duitse) regiogemeenten

Voor de herontwikkeling, beheer en onderhoud van de gebouwen en terreinen werkt Droomparken met regionale ondernemers. Duitse ondernemers zijn daarbij ook in beeld. Op toeristisch gebied wordt samengewerkt met het toeristisch Platvorm Noord Limburg.

De herontwikkeling is ook positief voor het regionale bedrijfsleven. De consument die tot aanschaf overgaat, betreft 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 herontwikkeling leidt ook tot een aanzienlijke economische spin off voor de regio. Dat de herontwikkeling inderdaad tot economische spin off voor de regio leidt, wordt bevestigd door het onderzoek dat ZKA Consultants op verzoek van de gemeente Arnhem uitvoerde voor de herontwikkeling van Droompark Hooge Veluwe te Arnhem. ZKA Consultants becijferde dat als gevolg van de herontwikkeling waarbij 180 recreatieverblijven worden gerealiseerd de omvang van de bestedingen buiten het park groeit met € 2,9 miljoen per jaar en dat dit leidt tot 36 nieuwe arbeidsplaatsen.

Zelf georganiseerd draagvlak

Droomparken organiseert draagvlak door in voorliggend Masterplan de uitgangspunten voor de planontwikkeling vast te leggen. Gebruikelijk aan de werkwijze van Droomparken komt dit Masterplan tot stand in een cyclisch proces, waarbij de inhoud in afstemming en samenspraak met onder meer de gemeente, natuurorganisaties, omwonenden en andere belanghebbenden vorm krijgt. Ook een Groenbeheerplan en een Beeldkwaliteitsplan zullen onderdeel uitmaken van dit Masterplan. Dit masterplan kan door het bestuur worden vastgesteld en vormt het kader en uitgangspunt voor een nieuw ruimtelijk plan dat de ontwikkeling mogelijk zal maken. Het Masterplan kan worden gekoppeld aan een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Venlo en Droomparken.

Bijgedragen aan de Majeure Opgaven

Met betrekking tot de vijf Majeure Opgaven die de Structuurvisie definieert, is alleen 'Drukke in het ommeland' relevant. De gewenste herontwikkeling betreft op meerdere vlakken een kwaliteitsverbetering van het bestaande park. De kwaliteitsverbetering bestaat uit:

- Afname van het aantal standplaatsen: ruim 100 kampeerplaatsen zullen plaatsmaken voor circa 60 recreatieverblijven en 30 kampeerplaatsen.
- Lagere dichtheid: de toekomstige inrichting van het her ontwikkelde park is gericht op een ruime en groene opzet, die aansluit bij de omgeving en waarin de natuurlijke kwaliteiten van het landschap bovendien duidelijk terugkomen.
- Betere beleefbaarheid van de natuur: door de beoogde verbinding van de zwemplas met de natuurplas, de realisatie van recreatieverblijven met zicht op het water, en het faciliteren van kamperen in het bos, wordt de beleefbaarheid van de natuur versterkt.
- Betere kwaliteit verblijfsrecreatieve voorzieningen: de te plaatsen recreatieverblijven voorzien op de volgende manier is een actuele behoefte. Zo zijn de objecten ruim van opzet, zodat de objecten toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. Daarmee wordt ingespeeld op het gegeven dat het aantal mensen met een



functiebeperking verder zal groeien. Een steeds groter wordende groep ouderen bereikt een steeds hogere leeftijd. Dit gaat gepaard met beperkingen. Tegelijkertijd blijft deze groep steeds langer zelfstandig, zijn zij behoorlijk kapitaalkrachtig, hebben zij veel vrije tijd en een zeer ruime vakantieervaring. Het recreatiegedrag dat zij vertonen is voor de komende 20 jaren van groot belang voor de verblijfsrecreatieve sector.

- Daarnaast wordt ingespeeld op de vraag naar recreatieverblijven waarin met meer generaties of met gelijkgestemden tegelijkertijd kan worden verbleven. Denk bij meer generaties aan grootouder, ouders en kinderen.
- Bij gelijkgestemden gaat het om verenigingsleden en dergelijke. Bij deze groepen bestaat de behoefte om samen in een object te verblijven, maar zich ook terug te kunnen trekken in een eigen ruimte met liefst eigen voorzieningen. Als gevolg daarvan bestaat er behoefte aan ruimere slaapkamers en een eigen badkamer.

Ontwikkeling past binnen gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling van Droombuurt Maasduinen past wat betreft de Majeure Opgaven en Basisprincipes binnen de ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.





Ontwikkeling binnen de GGN

10

Recreatiepark binnen de Goudgroene Natuurzone

In de Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014 is – met uitzondering van de zwemplas – het gehele recreatiepark aangewezen als Goudgroene Natuurzone (GGN), voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geheten. Zie figuur 10.1.

De natuurbeheertypen op het park

De kenmerken en waarden van de GGN zijn uitgewerkt op de Natuurbeheertypenkaart en de Ambitiekaart in het Provinciaal Natuurbeheerplan. Zie figuur 10.2.

Het gebied waarin dit Masterplan de gewenste herontwikkeling voorziet omvat de natuurbeheertypen kruiden- en faunarijk grasland als ook droog bos met productie. Op andere locaties op het recreatiepark komen de natuurbeheertypen zandverstuiving, dennen-, eiken- en beukenbos voor.

Verbod op activiteiten die GGN aantasten

Activiteiten binnen de GGN mogen de wezenlijke kenmerken en waarden van de GGN niet aantasten. De wezenlijke actuele en potentiële waarden van het gebied omvatten niet alleen de aanwezige flora en fauna maar ook de geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte, openheid of juist geslotenheid van de landschapsstructuur.

Uitzondering voor individuele activiteiten

De omgevingsverordening voorziet in drie type uitzonderingen op bovengenoemd verbod. Voor de ontwikkeling in dit Masterplan is van belang dat individuele kleinschalige activiteiten zijn toegestaan die:

- slechts een beperkte aantasting van de waarden van de GGN veroorzaken,
- die leiden tot een kwalitatieve versterking van de GGN,
- de oppervlakte van de GGN ten minste gelijk houdt,
- en kwaliteitswinst niet wordt gefinancierd uit reguliere middelen voor realisatie GGN.

De wijze waarop de in dit Masterplan opgenomen ontwikkeling hieraan voldoet wordt hieronder nader uitgewerkt.



Beperkte aantasting van waarden

De oppervlakte waarop de planvorming in dit Masterplan betrekking heeft omvat een gebied van circa 4,5 ha. Daarbinnen vinden de volgende ingrepen plaats:

- Gedeeltelijk kappen van bomen langs de oostzijde van de zwemplas om ruimte te maken voor een nieuwe recreatieverblijven.
- Vervanging van kampeerplaatsen in de laagte door nieuwe recreatieverblijven.
- Realisatie van natuurkampeerplaatsen in een nieuw bos.

Boscompensatie

De bomen langs de oostzijde van de zwemplas maken deels plaats voor nieuwe recreatieverblijven. Het betreft hier het natuurbeheertype 'droog bos met productie' (deze bomen zijn destijds aangeplant ten behoeve van gebruik in de mijnbouw). Aan dit naaldhoutbos kent het Provinciaal Natuurbeheerplan geen bijzonder natuurwaarden toe (zie figuur 10.3).

Voor het gehele terrein zal bos/natuurcompensatie plaatsvinden conform de Omgevingsverordening Limburg. Ook wordt op het recreatieterrein de steilrand versterkt, en er worden bomen geplant op het natuurkampeerterrein.

Behoudt kruiden en faunarijk grasland

Het kampeerterrein in de laagte is aangemerkt als 'kruiden en faunarijk grasland'. Als gevolg van het gebruik als kampeerterrein komen deze natuurwaarden echter lokaal en in beperkte mate voor. Bij de herontwikkeling kunnen deze locaties worden behouden en zelfs worden uitgebreid.

Planten en DroomParken



Bomen, heesters en planten in de tuin



12. Gladde iep



13. Paardenkastanje



14. Zwarte els



15. Hazelaar



16. Gewone vlier



17. Rode kornoelje



18. Gewone veldesdoorn



19. Wilde bosrank



20. Hulst



21. Haagbeuk

12. Gladde iep
(*Ulmus carpinifolia*)
Beeld: boom
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 20m
Wintergroen: nee
Beheer: midden
Toepassing: bos of laan
Bloeit: maart - april

16. Gewone vlier
(*Sambucus nigra*)
Beeld: heester
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 5 - 6 m
Wintergroen: nee
Beheer: laag
Toepassing: solitaire
Bloeit: mei - juni

20. Hulst
(*Ilex aquifolium*)
Beeld: heester of boom
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 4 - 7 m
Wintergroen: ja
Beheer: laag
Toepassing: bosplantsoen, achtergrondplant
ing of hoge haag
Bloeit: juni

13. Paardenkastanje
(*Aesculus hippocastanum*)
Beeld: boom
Standplaats: zon
Hoogte: 25 m
Wintergroen: nee
Beheer: laag
Toepassing: solitaire, bos of laan
Bloeit: mei

17. Rode kornoelje
(*Cornus sanguinea*)
Beeld: heester
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 3 - 4 m
Wintergroen: nee
Beheer: laag
Toepassing: solitaire, struik of bosplantsoen
Bloeit: mei - juni

21. Haagbeuk
(*Carpinus betulus*)
Beeld: heester of boom
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 15 m
Wintergroen: nee
Beheer: laag
Toepassing: solitaire boom of haag
Bloeit: april - mei, onopvallend

14. Zwarte els
(*Alnus glutinosa*)
Beeld: boom of struik
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 15 m
Wintergroen: nee
Beheer: midden
Toepassing: bos of haag op natte grond
Bloeit: februari - maart

18. Gewone veldesdoorn
(*Acer campestre*)
Beeld: heester of boom
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 12 m
Wintergroen: nee
Beheer: laag - midden
Toepassing: bos of haag
Bloeit: mei - juni

15. Hazelaar
(*Corylus avellana*)
Beeld: heester
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 5 m
Wintergroen: nee
Beheer: laag
Toepassing: bosplantsoen
Bloeit: januari - februari

19. Wilde bosrank
(*Clematis vitalba*)
Beeld: klimplant
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 30 m
Wintergroen: nee
Beheer: laag - midden
Toepassing: tegen hekwerk of in bossen
Bloeit: juni - augustus

Planten en DroomP

Bomen, heesters en planten in de tuin



22. Wilde kardinaalsmuts



23. Gelderse roos



26. Schietwilg



27. Zwarte bes



30. Waterlelie



31. Kattenstaart

22. Wilde kardinaalsmuts
(*Lythrum salicaria*)
Beeld: heester
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 4 m
Wintergroen: nee
Beheer: laag
Toepassing: solitaire
Bloeit: mei - juni

26. Schietwilg
(*Salix alba*)
Beeld: heester of boom
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 25 m
Wintergroen: nee
Beheer: midden
Toepassing: laan of knietwilg
Bloeit: maart - april

30. Waterlelie
(*Nymphaea alba*)
Beeld: waterplant
Standplaats: zon, diepte 1 m -
Hoogte: 0,3 m
Wintergroen: nee
Beheer: laag
Toepassing: vijver
Bloeit: mei - september

23. Gelderse roos
(*Viburnum opulus*)
Beeld: heester
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 3 m
Wintergroen: nee
Beheer: midden
Toepassing: solitaire
Bloeit: mei - juni

27. Zwarte bes
(*Ribes nigrum*)
Beeld: heester
Standplaats: zon
Hoogte: 1,5 m
Wintergroen: nee
Beheer: midden
Toepassing: tuin of bosland
Bloeit: april - mei

31. Kattenstaart
(*Lythrum salicaria*)
Beeld: overplant
Standplaats: zon
Hoogte: 0,5 - 1 m
Wintergroen: nee
Beheer: laag
Toepassing: drassige grond of oever van slot of
vijver
Bloeit: juni - augustus

Kansen voor natuurontwikkeling

11

Uitgangspunten voor de herontwikkeling

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 Maasduinen 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 Maasduinen verder te ontwikkelen tot een recreatiepark met bijzondere natuurwaarden waar de natuurlijke omgeving optimaal kan worden beleefd.

De sfeer van het Brachter Wald

Het inrichtingsconcept is erop gericht dat het recreatieterrein de sfeer van het landschap van het Brachter Wald en de voormalige groeves ademt. Bij de herontwikkeling worden de sfeer van het bos, het water en de natuurlijke hoogteverschillen versterkt. Met de nieuwe inrichting wordt aangesloten bij de huidige terreininrichting en bij het landschap in de direct omgeving van Droompark Maasduinen, waardoor het park zich ontwikkelt tot een hoogwaardig onderdeel van het beboste steilrandenlandschap en voormalige groeves.

Recreatieverblijven in een landschap

Het landschap van de omgeving wordt doorgetrokken in het park. Daarom komen de recreatieverblijven niet elk op een met een erfafscheidingen afgebakend perceel komen te staan. De objecten worden geplaatst in een doorlopend landschap waarin de sfeer van een kruiden- en faunarijk grasland en een bossfeer elkaar afwisselen. Afscherming van erven en/of afscherming in het kader van privacy vindt in principe plaats door middel van beplanting, om een natuurlijke uitstraling te garanderen. In incidentele gevallen zijn gebouwde erfafscheidingen dan wel afscheidingen ten behoeve van privacy wenselijk (bijvoorbeeld om een hond dan wel kinderen binnen de erfgrans te houden). Dergelijke scheidingen zijn niet hoger dan 0,8 m en dienen groen te worden ingepast.

Beplanting afgestemd op natuurlijke vegetatietypen

Vanwege de gevarieerde grondslag wordt gekozen voor drie beplanting typologieën die gerelateerd zijn aan drie verschillende milieus:

- de armere droge zandgronden;
- voedselrijke zandgronden;
- vochtige voedselrijke gronden.

arken



24. Hondсроos



25. Zoete kers



28. Liguster



29. Gele plomp

Hondсроos
(Rosa canina)
Beeld: roze
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 2 m
Wintergroen: niet
Beheer: midden
Toepassing: solitair
Bloeit: juni

25 Zoete kers
(Prunus avium)
Beeld: boom
Standplaats: zon
Hoogte: 15 m
Wintergroen: niet
Beheer: midden - hoog
Toepassing: solitair of boomgaard
Bloeit: april - mei

29 Gele plomp
(Nephus lutea)
Beeld: waterplant
Standplaats: zon, diepte 0,3 - 0,8 m
Hoogte: 0,5 m
Wintergroen: niet
Beheer: laag
Toepassing: over een vijver of sloot
Bloeit: mei - augustus

Liguster
(Ligustrum vulgare)
Beeld: heester
Standplaats: zon - halfschaduw
Hoogte: 1 - 4 m
Wintergroen: semiwintergroen
Beheer: midden
Toepassing: haag
Bloeit: juni - augustus

In het gebied wordt gekozen voor soorten die goed bij de oorspronkelijke vegetatie passen. Hierdoor krijgt het gebied een natuurlijke uitstraling. Ook voor de inrichting van de directe omgeving van de chalets, de tuinen, wordt gekozen voor inheemse beplanting of variëteiten van de inheemse beplanting. De soorten die toegepast kunnen worden zijn de soorten uit:

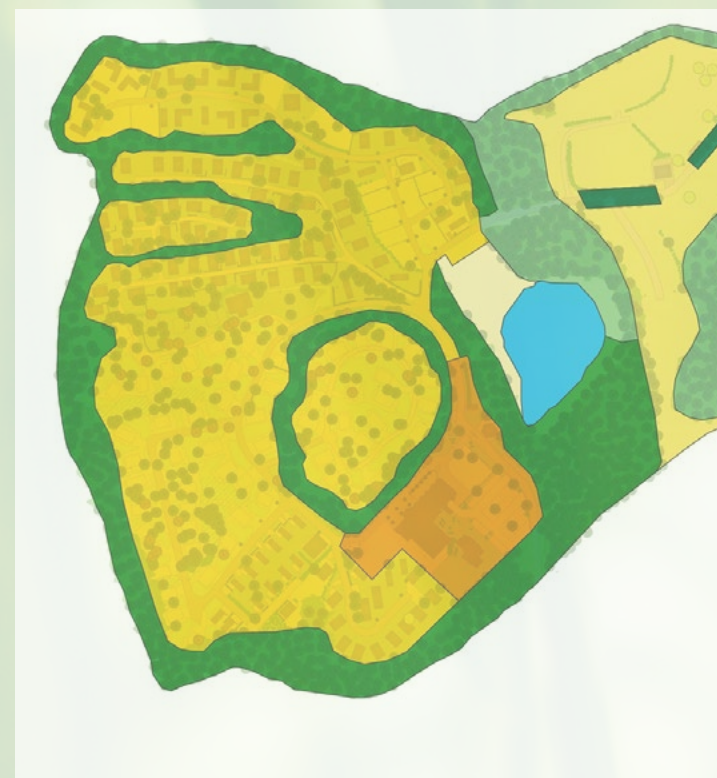
- Het Vaccinio Quercion: Eiken- (soms berken- of beuken) bossen of hakhout op zure, zeer arme zand- (soms leem-) gronden.
- Het Ulmion: Eiken-, essen- (soms iepen- of esdoorn-) bossen op vochtige terreinen met rijke gronden. Grondwaterstand niet zeer hoog, doch binnen het bereik van de vegetatie.
- Het Circae – Alnion: Elzen- en essen- (soms ook eiken- op populieren-) bossen met dichte ondergroei op terreinen met hoge, doch vaak iets wisselende grondwaterstand of met stromend water.

De soorten zijn gerangschikt naar de mate van voorkomen binnen het verbond. Op het beplantingsplan (zie figuur 11.1) zijn de zones weergegeven. In het beplantingsplan (RBOI, 2012) zijn de betreffende soorten nader aangeduid (figuur 11.2).

Water met natuurwaarden (libellen en amfibieën)

In de huidige situatie is het water van de zwemplas erg ondoorzichtig, dit als gevolg van de vissen die de bodem omwoelen. De zwemplas heeft duidelijk potenties voor diverse soorten amfibieën en libellen. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat de waterkwaliteit wordt verbeterd. Dit kan door:

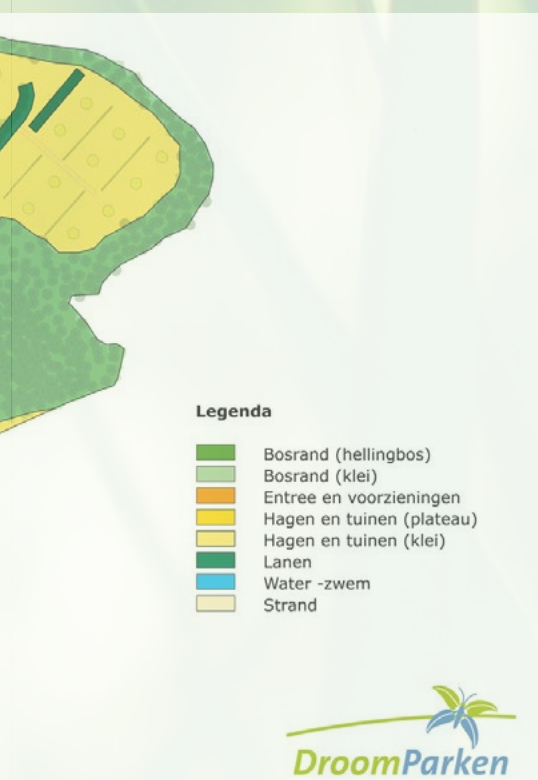
- de vissen uit de plas te verwijderen;
- een deel van de plas niet te gebruiken als zwemplas en te isoleren van de rest. Hierdoor kunnen waterplanten zich ontwikkelen. Dit is gunstig voor amfibieën en libellenlarven.



Figuur 11.1. Beplantingsplan 2012.



Figuur 11.2. Uitwerking beplantingsplan 2012.



Fauna

Rijke broedvogelpopulatie: nestkasten en manden voor uilen

In de huidige situatie zijn al veel oude bomen aanwezig. Oude bomen bieden aan veel broedvogels een nestplaats. Het beheer van het park is er dan ook op gericht op het behoud en verder ontwikkelen van een zo oud mogelijk bomen bestand. Spechten dragen zorg voor natuurlijke holten die gebruikt worden door andere broedvogels of vleermuizen.

Al geruime tijd worden er door IVN de nestkasten op het park onderhouden en gemonitord (zie figuur 11.3). Het stimuleren van nestgelegenheid voor nestbroeders past binnen het beleid van een streven naar een zo hoog mogelijke biodiversiteit. Naast kasten voor koolmees, pimpelmees en bonte vliegenvanger wordt ook gedacht aan kasten voor uilen.

Biodiversiteit: Faunaflat

Een faunaflat is een bouwwerk speciaal gemaakt als verblijfplaats voor dieren en als groeiplaats voor planten. De 'flat' bestaat uit een geïsoleerde kern met daaromheen een schil. De geïsoleerde kern is door de hoge luchtvochtigheid en gelijkmatige temperatuur geschikt als slaap- en winterverblijf voor vleermuizen, kikkers, salamanders etc. In de spouw tussen de kern en de schil kunnen nestkasten geplaatst worden met verschillend gedimensioneerde invliegopeningen voor mezen, mussen, zwaluwen etc. De grootte van de invliegopeningen wordt aangepast op de vogels die in de omgeving voorkomen. Vleermuizen kunnen de spouw in de zomer gebruiken om overdag te verblijven. Daarnaast is het mogelijk om kasten te plaatsen voor bijen en vlinders. Voor zover gebruik wordt gemaakt van metselspecie is deze kalkrijk. Daardoor wordt de flat aantrekkelijk voor muurplanten.

De faunaflat wordt in een vijver geplaatst om zo grondpredatoren (marters, katten, etc.) op een afstand te houden en salamanders en andere amfibieën toegang te geven. Doordat de toren in het water staat heeft de kern een vochtig klimaat met een constante temperatuur. Tijdens de bouw worden de elementen aan de binnenkant opgeruwd zodat vleermuizen en amfibieën de ruimte kunnen gebruiken om te overwinteren. Voor ransuilen zal een nestgelegenheid in de vorm van een rietenmand worden geplaatst. Ook voor huismussen zal in voldoende nestgelegenheden worden voorzien.



Biodiversiteit: Mussenvide

Onze huidige bouwtechnieken zorgen er voor dat de ooit zo algemene huismus geen openingen meer vindt om te schuilen of nestelen. Een bewezen oplossing die zowel rekening houdt met de eisen die de huismus stelt als met onze huidige bouwnormen is de mussenvide. Een mussenvide wordt aangebracht bij de onderste rij pannen op het dak, ter hoogte van de dakvoet. Hiervoor zijn geen bouwkundige aanpassingen nodig. Deze voorziening kan worden aangebracht in bestaande en nieuwe recreatiewoningen.

Biodiversiteit: Insectenhotel

Net als de honingbij hebben de solitaire bijen een belangrijke rol bij de bestuiving van planten. In de vrije natuur maken solitaire bijen vaak gebruik van boorgangen in dood hout of bijvoorbeeld in de holle stengels van riet, vlier of braam. Maar er zijn ook veel soorten die hun nest maken in lemen wanden of in zandige bodems. Zo heeft elk van de circa 320 verschillende soorten solitaire bijen (allen overigens geheel ongevaarlijk) zijn eigen voorkeur en levenswijze. Elke woning of tuin kan aan de zonzijde worden voorzien van een van de vele soorten bijenhôtels die in de handel zijn. Ze zijn overigens ook heel eenvoudig zelf te maken.

Biodiversiteit: Vleermuizen

Aanvullend op de faunaflat worden voor vleermuizen 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. 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 kast 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 vleermuispecialist 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 afgeschermdde 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.

Vleermuisvriendelijke verlichting

Om de uitstraling van de verlichting zo veel mogelijk te beperken kent het verlichtingsplan de volgende uitgangspunten:

- Langs de randen van het recreatieterrein worden lichtmasten toegepast van maximaal 1,5 meter hoog om een lichtuitstraling naar buiten zoveel mogelijk te voorkomen.
- Met uitzondering van de centrale as worden verder lichtmasten toegepast van maximaal 3,00 à 3,25 meter hoog.
- Alle verlichting (ook de buitenverlichting van de objecten) zal zoveel mogelijk naar beneden schijnen en zo min mogelijk uitstralen en een scherpe afsnede van de lichtval hebben.
- Voor alle verlichting geldt dat deze gedurende de nacht (bijvoorbeeld tussen 12:00 en 05:00 uur) zoveel mogelijk wordt uitgeschakeld. Het streven is 75% van de verlichting uit te schakelen. Een en ander onder voorbehoud dat veiligheid voldoende kan worden gewaarborgd.

Monitoring

De actuele natuurwaarden worden op grond van de inventarisatie in 2016/2017 nauwkeurig bekend. 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.
- Na drie jaar wordt het veldonderzoek herhaald. Op deze manier kunnen de ecologische ontwikkelingen worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.



Parkmanagement en beheer

Een zo natuurvriendelijk mogelijk recreatieterrein kan deels door inrichting, beheer en planologisch juridische borging in het bestemmingplan worden gerealiseerd. Daarnaast kan ook door voorlichting natuurvriendelijk gedrag worden gestimuleerd. Tussen juridische borging enerzijds en stimuleren anderzijds bevindt zich nog een reeks van natuurgerichte maatregelen die kunnen worden vastgelegd in een parkreglement, waaraan elke gebruiker en bezoeker van het park zich heeft te conformeren. Natuurrelevante elementen in het parkreglement zijn daarom:

- Huisdieren zijn binnen het terrein toegestaan. Voor niet gekooide dieren geldt een aanlijnplicht. Om overlast door hondenpoep binnen het terrein te voorkomen wordt een hondenuitlaatplek gerealiseerd, in combinatie met een opruimplicht.
- Vuurwerk en lichtshows zijn het gehele jaar verboden.
- Harde (verdragende) muziek is niet toegestaan.
- Het beheer van de buitenruimte wordt centraal geregeld. Het toevoegen of verwijderen van plantensoorten is niet toegestaan. De openbare ruimte en tuinen worden met een aantal standaard inheemse soorten beplant. Hiertoe wordt een proeftuin aangelegd. De kavels mogen verder voor maximaal 25% van een elementenverharding worden voorzien.

Informatie en educatie

Droompark Maasduinen 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, bijen en vleermuizen verkocht aan de gasten van het park. Hiermee wordt de natuurbeleving gestimuleerd en worden nieuwe mogelijkheden voor dieren gecreëerd.
- Het IVN onderhoudt de nestkasten op het terrein. De resultaten van de afgelopen jaren worden op de website geplaatst. Daarnaast kunnen gasten deelnemen aan de monitoringrondes en het jaarlijks schoonmaken van de nestkasten.

droomparken

- Naast de informatie, verkrijgbaar bij de receptie, worden ook informatiepanelen op het park geplaatst. Deze informeren de recreant over de bijzondere natuurwaarden, zoals de aanwezigheid van vogels en vleermuizen. Op de informatiepanelen zal ook worden toegelicht dat het van belang is dat honden worden aangelijnd om verstoring te voorkomen.
- De gasten van het park kunnen deelnemen aan natuurwandelingen, zowel over het terrein als in de aangrenzende natuurgebieden. Hiervoor wordt samenwerking gezocht met het IVN en de eigenaar van de aangrenzende natuurgebieden. 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 Droompark Maasduinen 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.





Vertaling naar een ruimtelijk plan

12

Nadere uitwerking in afstemming met belanghebbenden

In dit hoofdstuk is een voorzet gedaan voor uitgangspunten voor een ruimtelijk plan en een ruimtelijke procedure. Uitwerking van dit hoofdstuk zal in afstemming met de gemeente en andere belanghebbenden plaatsvinden.

Bestemmingsplan en mer-beoordeling

De gewenste herontwikkeling van Droompark Maasduinen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de recreatieverblijven die het herontwikkelingsplan voorziet mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De oppervlakte van het terrein waarop de gewenste herontwikkeling plaats zal vinden omvat circa 4,5 ha. Gelijktijdig met deze ontwikkeling wil Droomparken meer flexibiliteit in het totale bestemmingsplan brengen. Het totale park omvat circa 17 ha. Daarmee betreft het een plangebied van meer dan 10 ha, gelegen in gevoelig gebied (Nationaal Landschap, nabij Natura 2000gebied). Om die reden is aan een bestemmingsplan is een mer-beoordeling verbonden.

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

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

Aansluiting bij provinciaal en gemeentelijk beleid

Voldaan wordt aan de basisprincipes uit de Structuurvisie

De gewenste herontwikkeling past binnen het beleid zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo. Allereerst wordt voldaan aan de basisprincipes uit de Structuurvisie:

- de principes van Cradle to Cradle worden toegepast door de wijze waarop de recreatieverblijven worden ontworpen, beheerd en onderhouden.
- Het recreatiepark en de recreatieverblijven worden duurzaam en Maatschappelijk verantwoord geëxploiteerd.
- De regiogemeenten worden betrokken doordat gewerkt wordt met lokale en regionale ondernemers. Ook leidt de herontwikkeling tot een aanzienlijke economische spin off voor de regio.



- Droomparken organiseert zelf draagvlak voor de ontwikkeling door de planvorming in afstemming met alle stakeholders te ontwikkelen.

Bijgedragen wordt aan Majeure Opgaven

Ook wordt bijgedragen aan de Majeure Opgaven die in de Structuurvisie zijn benoemd. De herontwikkeling omvat op meerdere punten een kwaliteitsverbetering:

- Afname van standplaatsen.
- Lagere dichtheden.
- Betere beleefbaarheid van de natuur.
- Betere kwaliteit van de verblijfsrecreatieve voorzieningen.
- Inspelen op de trends in de recreatie.

Ontwikkeling binnen de Goudgroene Natuurzone

Het plangebied ligt binnen de Goudgroene Natuurzone. De herontwikkeling is mogelijk omdat het een individuele kleinschalige activiteit betreft.

Beperkte aantasting van de GGN-waarden

- de vergraving van het hoogteverschil betreft geen steilrand, maar een hoogteverschil als gevolg van graafwerkzaamheden in de voormalige groeve,
- de bomen die gekapt worden betreffen 'droog bos met productie', waaraan het Provinciaal Natuurplan geen bijzondere natuurwaarden toekend,
- het bos wordt volledig gecompenseerd,
- het kruiden- en faunarijk grasland wordt behouden.

Kwalitatieve versterking van de GGN

- een landschappelijke inrichting met objecten in een landschap en niet zozeer op eigen afgebakende kavels,
- op het landschap afgestemde beplanting,
- maatregelen om de biodiversiteit in het water te verbeteren,
- nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen in op maat gesneden kasten en in een faunaflat,
- vleermuisvriendelijke verlichting,
- actieve monitoring en beheer van de natuurontwikkeling;

Overige punten

- de oppervlakte van de GGN blijft ten minste gelijk;
- de kwaliteitswinst wordt niet gefinancierd uit reguliere middelen voor realisatie GGN.

Beschermde (dier)soorten en omgang met de natuur

De voortplantingsplaatsen van de op het park aanwezige beschermde diersoorten worden niet aangetast.

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.

Ruimtelijke inpassing en toe te passen sferen/thema's

De landschappelijke inpassing wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De sfeer van het bos, het water en de natuurlijke hoogteverschillen wordt versterkt.

De waterhuishouding

De huidige waterhuishouding is als volgt:

- Het water in de zwemplas wordt ververs met grondwater.
- Het water uit de zwemplan vloeit via duikers naar de natuurplas.
- Het water uit de natuurplas vloeit via duikers ten noorden van het park naar de Maalbeek ten westen van het park.

Vanwege de lage ligging en gebruik als kleiput, is het kampeerterrein in de laagte zeer drassig. Door toepassen van een retentievijver, drainage, en gedeeltelijke ophoging met uitkomende grond van het afgraven van het hoogteverschil zal dit worden verbeterd.



Grondwaterbeschermingsgebied

Het park ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Venloschol. Er worden geen putten geslagen die dieper gaan van 5 m NAP. Bodemenergiesystemen (warmtepompen) worden niet toegepast.

Riolering met voldoende capaciteit

De gemeente heeft in 2015 twee pompen geplaatst die voldoende capaciteit bieden om het vuilwater via een persleiding af te voeren.



Geen knelpunten in verkeersafwikkeling

Als gevolg van vervanging van de kampeerplaatsen door recreatieverblijven die jaarrond in gebruik zijn, stijgt de verkeersgeneratie met gemiddeld 97 mvt/etmaal (117%). Deze geringe toename leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Geen toename van geluidhinder

Evenmin leidt deze toename tot een toename van geluidhinder langs de wegen die de locatie ontsluiten. Voor het menselijk oor is een toename onder 1 dB niet waarneembaar. Een toename van 1 dB treedt op bij een verkeerstoename van circa 25%. Aangezien de toename van de verkeersomvang met 17% hier ruim onder blijft, kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de geluidshinder.

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.

Het programma

Het programma dat Droomparken wil realiseren voegt recreatieverblijven toe en behoudt toeristische kampeerplaatsen.

Recreatieverblijven

Meer flexibiliteit in het huidige bestemmingsplan brengen
Het huidige bestemmingsplan kent te weinig flexibiliteit om gedurende de looptijd van het plan goed in te kunnen spelen op veranderingen in de recreatiemarkt. Het vraagt daarom om enkele aanpassingen, waaronder:

- Het loslaten van bouwvlakken voor recreatiewoningen.
- Het loslaten van specifieke aparte gebiedsdelen voor recreatiewoningen, plaatsgebonden kampeermiddelen en stacaravans.

Plaatsgebonden kampeermiddelen

Het huidige bestemmingsplan staat Plaatsgebonden Kampeermiddelen toe met een oppervlakte van 75 m², een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 4,5 m. Voor het type recreatieverblijven dat hier gedacht is, is een bouwhoogte van 5,5 m gewenst.

Recreatiewoningen

Het huidige bestemmingsplan staat recreatiewoningen toe met een oppervlakte van 100 m², een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 7,5 m. De bouwvlakken zijn op de verbeelding vastgelegd. Het is gewenst de maximum oppervlaktes in de regels vast te leggen ten behoeve van meer flexibiliteit. Vanuit kwaliteitseisen wordt voorgesteld in de regels een verhouding tussen object en kavelomvang vast te leggen van 1: 4 (maximaal 25% kavel bebouwd). Ook is het gewenst om kelders toe te staan. Daardoor wordt het beter mogelijk in te spelen op voorzieningen voor mensen met een beperking. Deze groep wordt steeds groter (we worden ouder en blijven langer zelfstandig). Een beperking vraagt echter wel meer ruimte binnen een object. Daarbij gaat het vooral om manoeuvreerruimte voor bijvoorbeeld rolstoelen of rond een ziekenhuisbed. Deze extra ruimte kan worden verkregen door bij een gelijkblijvende foorprint de technische ruimtes onder te brengen in een kelder. Ook privé wellnessfaciliteiten zoals een sauna of fitnessruimte kunnen in een kelder worden ondergebracht.





Stacaravans

Het huidige bestemmingsplan staat stacaravans toe tot 55 m². Deze objecten dienen te zijn voorzien van een chassis, dissel, assen- en wielenstelsel. Het verschil tussen stacaravans en plaatsgebonden kampeermiddelen vervaagt steeds meer. Het is wenselijk deze twee categorieën samen te voegen, waarbij de categorie stacaravan komt te vervallen.

Voor nieuwe recreatieverblijven en bij vervanging van bestaande objecten wordt voorgesteld als eis in de regels op te nemen dat de verhouding tussen object en kavelomvang 1:4 is. Dat betekent dat als de huidige objecten door een groter exemplaar worden vervangen kan dat alleen 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 recreatieverblijven 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 Droomparken is gebaseerd op exploitatie van onderkomens en de hiermee samengaande bestedingen binnen het park. De bestemmingsplanregeling zal permanente bewoning tegen gaan.

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.

Bebouwingsdichtheden

Uitgangspunt is een verhouding tussen grondoppervlak van het recreatieve nachtverblijf en de kavelgrootte van 1:4.



