

RUIMTELIJK KADER HERBESTEMMING TERREIN HOENDERLOO GROEP

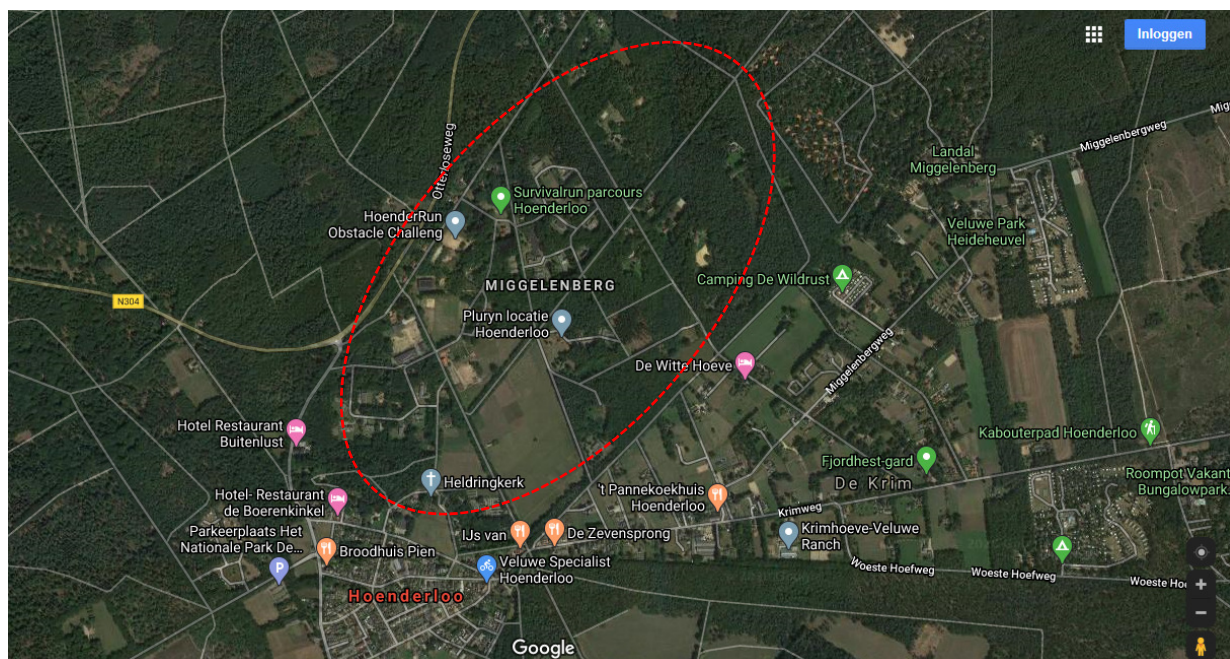
RL-RV-AvV, 30 maart 2020

Vooraf

Pluryn heeft aangegeven voornemens te zijn De Hoenderloo Groep te sluiten en de grond te verkopen. De gedachten van Pluryn gaan uit naar een woonbestemming voor het terrein. Het terrein heeft nu de bestemming Maatschappelijke doeleinden en natuur. Wonen past niet in deze bestemming. De gemeente wil met Pluryn in gesprek over een herbestemming van het terrein. De gemeente heeft in deze casus drie rollen:

- eigenaar van een op het terrein gelegen pand/ sporthal;
 - vanuit het sportbeleid wordt een verkenning gedaan naar behoud/betekenis van de sporthal
- investeerder in onderwijspanden op het terrein;
 - MF leercentrum en zorg- en onderwijsgebouw De Gangelhof:
 - vallen onder de Wet op de Expertisecentra (WEC). Dit biedt voor de gemeente kansen om een beroep te doen op economisch claimrecht en in tweede geval een vergoedingsregeling, ondanks dat geen opstalrecht is afgesproken.
 - gemeente heeft fors in de panden geïnvesteerd.
- publiekrechtelijk orgaan dat het bestemmingsplan kan wijzigen
 - in deze notitie wordt het ruimtelijk kader voor een bestemmingsplanwijziging beschreven.

De grond is grotendeels in eigendom van Pluryn. Pluryn is als eerste aan zet met wat zij of een andere initiatiefnemer met het gebied wil. De vraag die in deze notitie aan de orde komt is welke ruimtelijke uitgangspunten de gemeente vanuit de publiekrechtelijke rol wil hanteren voor de herbestemming van dit terrein. Het college verzocht hierbij de ruimtelijke mogelijkheden te verkennen, een gebiedsvisie te ontwikkelen en hierbij de behoeften van het dorp – leefbaarheid – uitdrukkelijk mee te nemen.



Ligging en omvang terrein Hoenderloo Groep

Samenvatting:

Het terrein van de Hoenderloo groep ligt midden op de Veluwe en kent grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden, deels met beschermde status. Het terrein heeft de uitstraling van een landgoed met paviljoens, veel open ruimte/ groen en lange zichtassen. Herbestemming van het terrein biedt kansen een impuls te geven aan zowel de Veluwe agenda als de leefbaarheid en lokale economie in het dorp Hoenderloo. Het terrein biedt kansen op gebied van natuur, wonen, toerisme en zorg/maatschappelijk. Denk aan een onderscheidende toeristische formule of betaalbare woningen voor jonge gezinnen. Gelet op de grootte en opzet van het terrein zijn functiecombinaties zeker denkbaar. Belangrijk is dat het terrein openbaar toegankelijk blijft en dat zorgvuldig wordt omgegaan met de grote kwaliteiten van het terrein. Er staat veel bruikbare bebouwing op het terrein. Uitgangspunt is dat deze bebouwing wordt herbestemd en dat er niet veel nieuwbouw mag bijkomen. Voor het totale terrein is een ruimtelijke visie nodig met ontwikkelstrategie. Uitponden of gedeeltelijk afstoten, zonder dat dit voortvloeit uit een ontwikkelstrategie voor het totale terrein, is niet gewenst. Ook moeten goede afspraken worden gemaakt over leegstand en tijdelijk beheer van het terrein.

Ligging en kenmerken

- het terrein van de Hoenderloo groep is een groot terrein aan de rand van het 'vakantiedorp Hoenderloo' en ligt in het hart van de Veluwe. Het terrein is bijna zo groot als de binnenstad van Apeldoorn en beslaat 1/3 deel van het dorp Hoenderloo.
- het terrein kent grote landschappelijke kwaliteiten (veel bos, open plekken, reliëf en lanen) en karakteristieke, goed onderhouden bebouwing, waarvan een deel gemeente- of rijksmonument is.
- enkele gebouwen zijn eigendom van de gemeente (o.a. de nieuwe sporthal)
- het terrein is openbaar toegankelijk. Recreatieve routes (bv. het Klompenpad Hoenderloo) lopen over het terrein.
- het terrein is goed ontsloten via de Otterloseweg (N304).
- het terrein heeft een sterke historische band (sociaal én ruimtelijk) met het dorp Hoenderloo. Bewoners voelen zich 'mede-eigenaar' van het terrein.
- het terrein is in z'n huidige functioneren belangrijk voor de leefbaarheid en lokale economie van het dorp Hoenderloo.

Uitgangspunten planproces

- werk vanuit een ruimtelijk-economische visie op het totale terrein en baseer daar een faseringsstrategie op (wat eerst ontwikkelen? wat kan nog wachten?). De visie op het zendstation Radio Kootwijk van enkele jaren terug of de visie op het terrein van GGNet zijn vergelijkbare voorbeelden.
- maak duidelijk hoe de bijzondere kwaliteiten van het terrein worden benut en hoe eventueel nieuw programma daaraan bijdraagt.
- terrein niet opknippen, gedeeltelijk afstoten of uitponden zonder dat dit voortvloeit uit een visie en strategie op het totale terrein (bij de vakantieparken geeft dit veel problemen).
- maak met de gemeente afspraken over leegstand en tijdelijk beheer (zo'n terrein kan zo maar een tijdje leeg staan). Voorkom voortijdige sloop van bebouwing die als wisselgeld kan worden ingezet voor eventuele nieuwbouw en/of stikstofuitstoot.
- betrek partijen uit de omgeving bij het proces (dorpsraad, ondernemersvereniging, recreatiesector of bv. park De Hoge Veluwe) en eventueel partijen met specifieke expertise voor herbestemming van dit type terreinen (bv. Geldersch landschap of stichting Boei).

Ruimtelijke uitgangspunten vanuit drie perspectieven: Veluwe, dorp Hoenderloo en terrein zelf

VELUWE: De herontwikkeling van het terrein biedt door z'n schaal en ligging kansen om bij te dragen aan de Veluwe agenda.

- De Veluwe agenda heeft als motto 'Veluwe op 1': het beste vakantiegebied van Nederland met het fraaiste stamkapitaal: natuur, landschap en erfgoed.
- Doel toerisme: niet méér, maar beter en hoogwaardiger. Betere ontvangst en logistiek (van website tot bezoekerscentrum). Meer jaarrond spreiding van toerisme. Sterker doelgroepenbeleid in beleavingsgebieden (voor Apeldoorn: de Stille Veluwe, de Koninklijke Veluwe en Industriële Veluwe).
- Doel stamkapitaal: beter verbinden van natuurgebieden, minder stikstof (door uitstoot landbouw en verkeer), minder verstoring (door bundeling van bezoekersstromen en goed bezoekersmanagement), erfgoed beleefbaar maken ('het verhaal vertellen'), voorkomen landschappelijke verrommeling en versnippering (de Veluwe verdient kwaliteit).
- De Veluweagenda is door het Rijk gehonoreerd met een regiodeal met als hoofddoelen 'optimaliseren grondgebruik' (o.m. uitruil toerisme/landbouw en natuur), 'bestemmingsmanagement', 'versnelde verduurzaming' en een 'Veluwewet' (vgl. met de Rotterdamwet).

Uitgangspunten: 'Toeristisch totaalconcept' in het hogere segment, mogelijk link leggen met nabijgelegen park Hoge Veluwe/ Kröller Müller/ landgoed Deelerwoud (aanbieden hoogwaardig verblijf, beter bezoekersmanagement). Aanbod in herfst en winter in het dorp versterken. Combi maken met opheffen van zieltogende vakantieparken elders (door inzet regiodeal Veluwe en programma Vitale vakantieparken). Geen doorsnee hotel/ congresfaciliteiten of huisjespark toevoegen (daar is meer dan genoeg van). Meer natuurkwaliteit, natuurbeleving en een beter landschap (wellicht ter compensatie voor ontwikkelingen op het terrein of elders op de Veluwe).

DORP: De herontwikkeling van het terrein biedt kansen om de lokale economie en leefbaarheid van het dorp te versterken.

Uitgangspunten: Houd het terrein openbaar toegankelijk voor het dorp en de toerist (geen 'gated community'). Zorg voor recreatie en sportvoorzieningen waar het dorp wat aan heeft, denk bv. aan seizoensparkeren (zomer) als het erg druk is in het dorp. Het dorp zegt sterke behoefte te hebben aan betaalbare huizen voor starters en jonge gezinnen. Het terrein is goed geschikt voor zorgfuncties of combi's van wonen en zorg of een combi van wonen-zorg-toerisme (impuls voor de lokale economie). Geen ontwikkelingen toestaan in de sfeer van nieuwe bedrijven of kantoren (daar hebben we andere terreinen voor aangewezen). Maatschappelijke functies, maar zeker ook andere zorginstellingen die baat hebben bij een landgoedachtige setting zijn ruimtelijk wel denkbaar. In principe is continuering van het gebruik van het terrein voor jeugdzorg niet passend bij onze visie op de jeugdzorg en daarom onwenselijk. Onze visie gaat over zorg die dichtbij huis wordt geleverd en gaat uit van zo min mogelijk uithuisplaatsingen. Ook onderwijs ligt minder voor de hand wegens de decentrale ligging en matige o.v.-bereikbaarheid.

TERREIN: De herontwikkeling van het terrein biedt kansen om de bijzondere kwaliteiten van het terrein zelf nog sterker te maken.

Uitgangspunten: Behoud de huidige ruimtelijke opzet van het gebied; landgoedachtig met losse paviljoens op open plekken in het bos. Houd het terrein openbaar toegankelijk (voor dorp en toerist). Geen grote hoeveelheid bebouwing toevoegen (er staat genoeg bruikbare bebouwing). Ga uit van behoud en herbestemmen bestaand erfgoed. Nieuwbouw alleen beperkt toestaan in combi met eventuele sloop en nieuwe natuur of beter landschap ('rood voor groen'). Benut en versterk de lange assen en zichtlijnen en lanen. Versterk de ecologische waarde van het terrein (de grote weide kan bv. mooi een heideveld worden). Geen hoogbouw of schreeuwerige architectuur. Blijf met bebouwing onder de boomkruinen. Behoud de sterke bosrand rond het terrein.

Besproken functies die niet passen bij de ruimtelijke uitgangspunten:

- Gesloten terrein (een 'gated community')
 - Openbaar karakter houden van het terrein is noodzakelijk voor dorp en recreant
 - Mogelijk nadelig voor leefbaarheid en sociale samenhang dorp
- Grootschalige woningbouw en/of woonwagens (intensivering bebouwing)
 - Niet verenigbaar met uitgangspunt landgoedkarakter te behouden
- Bedrijventerreinen/ kantoren (intensivering bebouwing)
 - Gemeente heeft andere gebieden aangewezen voor bedrijvigheid
 - Beperkte bereikbaarheid
 - Niet passend bij gewenste uitstraling van de natuurlijke omgeving
- Arbeidsmigranten
 - Minder voor de hand liggend in verband met toeristisch karakter dorp en afstand tot voorzieningen en werkgevers
- Asielzoekerscentra
 - Minder voor de hand liggend in verband met toeristisch karakter dorp, afstand tot voorzieningen en ontwikkeling terrein GGNet

De belangrijkste planologische kaders

- Wet natuurbescherming (Natura 2000/ Stikstof/ Soortenbescherming/ Gelders Natuurnetwerk/ GO).
- Omgevingsvisie en omgevingsverordening Gelderland. Als het gaat om functieveranderingen staan hierin de nodige randvoorwaarden.
- De geldende bestemmingen zijn maatschappelijk, natuur en agrarisch.
- Monumenten en cultuurhistorie. Slopen van monumenten is niet toegestaan.



Mogelijke toekomstige invulling terrein Hoenderloo Groep (hieronder nader gespecificeerd)

Wonen

In z'n algemeenheid moet nieuw programma een aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad van Hoenderloo en aansluiten op de maatschappelijke vraag vanuit het dorp. Voor de woningdifferentiatie gelden vanuit de Woonagenda de onderstaande meer specifieke uitgangspunten:

- middenduur en goedkoop, de betaalbare segmenten op de woningmarkt. Daarnaast is er beperkt ruimte voor dure woningbouw.
- goedkope woningen in de sociale huur worden mede ontwikkeld worden door de woningcorporatie. Zij hebben een zoekprogramma in de Apeldoornse dorpen.
- grondgebonden woningen voor startende huishoudens en gezinnen, maar mogelijk ook grondgebonden woningen voor senioren, waarbij nieuwe concepten zeker verkend zouden moeten worden (bv. geclusterd wonen met beperkte voorzieningen en geschikt voor lichtere vormen van zorg).

Toerisme/ recreatie

Vanuit de Veluwe agenda wordt niet zozeer gestreefd naar 'meer toeristen', maar juist naar het verlengen van het seizoen en beter bezoekersmanagement. Daarbij wordt gemikt op doelgroepen met een hoger bestedingspatroon. Met hogere bestedingen per bezoeker kan de vrijetijdseconomie zich verder ontwikkelen als belangrijke drager van de regionale economie en werkgelegenheid.