

Onderwerp

Definitieve verklaring van geen bedenkingen Buitenplaats Beekhuizen (Bovenallee 1 Velp)

Datum raadsvergadering	27 oktober 2026
Thema programmabegroting	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	Paul Hofman
Zaaknummer	Z2023-00000044

Samenvatting

Buitenplaats Beekhuizen (Bovenallee 1, Velp) wil het bestaande recreatieterrein planologisch permanent regelen en toekomstbestendig maken. De ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan recreatie en toerisme, gaat gepaard met natuurinclusieve maatregelen en leidt tot een aantoonbare afname van stikstofdepositie. De gemeenteraad heeft eerder een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven, waarna het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen en hebben, samen met voortschrijdend inzicht, geleid tot enkele wijzigingen in de aanvraag en de bijbehorende stukken. De raad wordt nu gevraagd de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen en de definitieve verklaring af te geven, waarna het college de omgevingsvergunning kan verlenen.

Voorgesteld besluit

1. de Nota van zienswijzen Buitenplaats Beekhuizen, opgenomen als bijlage I bij dit besluit, vast te stellen;
2. de Nota van wijzigingen Buitenplaats Beekhuizen, opgenomen als bijlage II bij dit besluit, vast te stellen;
3. de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de afwijking van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' ten behoeve van de ontwikkeling aan de Bovenallee 1 te Velp, zoals gewijzigd overeenkomstig de Nota van wijzigingen.

Inleiding

Aan de Bovenallee 1 in Velp is een recreatieterrein van ruim 2,5 hectare gelegen in een bosrijke omgeving nabij Nationaal Park Veluwezoom. Het terrein is sinds langere tijd in gebruik als camping. Op grond van het bestemmingsplan *Landelijk Gebied*, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, zijn op het terrein minimaal 150 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen toegestaan.

Sinds de aankoop door de huidige exploitant (Buitenplaats Beekhuizen) in 2015 is het terrein stapsgewijs getransformeerd van een traditionele camping naar een kleinschalig, natuurinclusief recreatieterrein. De initiatiefnemer wil deze ontwikkeling planologisch bestendigen en verder verduurzamen, onder meer door maatregelen ter versterking van de biodiversiteit, samenwerking met natuurorganisaties en een versterking van de recreatieve kwaliteit van het gebied.

Vanaf 2016 is deze transformatie mogelijk gemaakt met tijdelijke omgevingsvergunningen. Deze vergunningen boden ruimte om het concept te ontwikkelen en te evalueren, maar bieden geen structurele planologische zekerheid voor de lange termijn.

Met deze aanvraag wordt beoogd het bestaande recreatieve gebruik planologisch definitief te verankeren. De aanvraag ziet op het realiseren en in stand houden van 50 recreatieve verblijfsaccommodaties en diverse ondersteunende gebouwen, waaronder een hoofdgebouw met horeca, een servicegebouw (voor housekeeping en personeel), een fietsenstalling en een mini-sauna.

Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan *Landelijk Gebied*. Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen is daarom een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (Wabo-projectbesluit) vereist. Omdat de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, is het overgangsrecht van de Omgevingswet van toepassing en wordt de aanvraag afgehandeld volgens het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (de Wabo). Voor het verlenen van deze omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.



Impressie hoofdgebouw

Op 17 maart 2026 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de ontwikkeling van Buitenplaats Beekhuizen. Vervolgens hebben het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen en de verdere uitwerking van de aanvraag zijn enkele wijzigingen aangebracht in de aanvraag en de bijbehorende stukken. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is reeds beoordeeld in het kader van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Voorliggend voorstel ziet op de beantwoording van de ingediende zienswijzen, de voorgestelde wijzigingen en het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de duurzame doorontwikkeling en bestendiging van Buitenplaats Beekhuizen door middel van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor

de afwijking van het bestemmingsplan *Landelijk Gebied*. Hiermee wordt planologische zekerheid geboden voor maximaal 50 recreatieve verblijfsaccommodaties en de daarbij behorende ondersteunende gebouwen aan de Bovenallee 1 te Velp.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en leiden niet tot een andere planologische afweging.

Het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en inhoudelijk beoordeeld in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren of de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief anders te beoordelen.

Zienswijze 4, onderdeel j, geeft wel aanleiding om het voorschrift over niet toegestane evenementen te verduidelijken. Het onderscheid tussen zakelijke en niet-zakelijke evenementen is daarbij komen te vervallen, zodat de aard en ruimtelijke uitstraling van de activiteit bepalend zijn en niet het al dan niet commerciële karakter van de organisator.

Deze aanpassing leidt niet tot een verruiming van de toegestane activiteiten. Door de Nota van zienswijzen vast te stellen, stemt de raad in met de beantwoording van de zienswijzen en de wijze waarop deze bij de definitieve besluitvorming zijn betrokken.

2.1 De Nota van wijzigingen verwerkt de wijzigingen die zijn aangebracht na de terinzagelegging.

Naar aanleiding van de beoordeling van de zienswijzen en de nadere, ambtelijke uitwerking van de aanvraag zijn enkele wijzigingen aangebracht in de omgevingsvergunning, de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing en er is een beeldkwaliteitsplan aan de stukken toegevoegd. Deze wijzigingen zijn overzichtelijk samengebracht in de Nota van wijzigingen. De wijzigingen leiden niet tot een ander plan of een wezenlijk andere ruimtelijke ontwikkeling dan het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen. Wel dragen zij bij aan een verdere verduidelijking, verbetering en aanscherping van de motivering en de voorwaarden waaronder de ontwikkeling wordt toegestaan. Door de Nota van wijzigingen vast te stellen, legt de raad de wijzigingen vast die ten grondslag liggen aan de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

3.1 De afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar.

De afwijking van het bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat het initiatief past binnen de schaal, het karakter en het recreatieve gebruik van het terrein. De afwijking wordt expliciet begrensd tot maximaal 50 verblijfsaccommodaties en een beperkt aantal ondersteunende gebouwen. De capaciteit van het restaurant is gemaximeerd tot maximaal 120 zitplaatsen, waarbij het totaal aantal zitplaatsen voor binnen en buiten gezamenlijk niet mag worden overschreden. Deze capaciteit is afgestemd op de omvang van de buitenplaats. Het gebruik is primair gericht op verblijfsgasten en individuele bezoekers van het natuurgebied en leidt niet tot een intensivering van verkeer, parkeren of bezoekersstromen. Hierdoor blijft de ontwikkeling beheersbaar en wordt voorkomen dat een verdergaande of ongewenste planologische verruiming ontstaat.

3.2 De door de raad gevraagde privaatrechtelijke borging wordt ingevuld.

Naar aanleiding van de door de gemeenteraad aangenomen motie zijn in de concept-erfpachtovereenkomst bepalingen opgenomen die onder meer zijn gericht op het voorkomen van uitpolding en het waarborgen van een bedrijfsmatige exploitatie van de recreatieve verblijfsaccommodaties als één geheel. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie van de gemeenteraad.

3.3 De ontwikkeling leidt tot een ecologisch betere en robuustere inrichting.

De voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met een samenhangend pakket aan ecologische inrichtings- en beheermaatregelen, zoals uitgewerkt in het advies Ecologische inrichtingsmaatregelen Buitengoed Beekhuizen. Deze maatregelen zijn gericht op het versterken van biodiversiteit en het beter geleiden van recreatief gebruik in een ecologisch kwetsbare omgeving.

3.4 De ontwikkeling maakt een duidelijke verduurzamingsslag mogelijk ten opzichte van de huidige situatie.

In het Ambitieplan Verduurzaming is vastgelegd dat 'Sustainability by Design' een leidend principe vormt voor zowel de bedrijfsvoering als toekomstige bouw- en vernieuwingsopgaven. De huidige energievoorziening is grotendeels fossiel en relatief inefficiënt. De beoogde nieuwbouw en herinrichting maken een overstap mogelijk naar een gasloze, all-electric inrichting met warmtepompen, verbeterde isolatie en efficiënte ventilatie. Hierdoor neemt de warmtevraag per vierkante meter aanzienlijk af, ondanks een groter gebruiksoppervlak.

3.5 De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om recreatie en toerisme te versterken.

De plannen voorzien in een kwaliteitsimpuls en een meer gevarieerd aanbod aan verblijfsrecreatie, passend bij de koers uit de Omgevingsvisie/bouwsteen "Van leefbaarheid tot bloeiende vrijetijdssector" en het coalitieakkoord (versterking van duurzame toerisme- en recreatiebranche). Verblijfsrecreanten leveren bovendien bestedingen en spin-off op voor lokale ondernemers en dragen bij aan werkgelegenheid.

Daarnaast sluit de locatie aan bij het provinciale recreatiezoneringskader: het gebied ligt in Zone A (intensief recreatief gebruik), waar recreatief medegebruik en recreatieve ontwikkelingen in beginsel passen, mits zorgvuldig ingepast. Daarmee is de ontwikkeling vanuit toeristisch-economisch perspectief wenselijk en ruimtelijk te verantwoorden.

3.6 De benodigde natuurvergunningen zijn aangevraagd.

Voor de beoogde ontwikkeling is onderzocht welke effecten optreden op ecologie (flora, fauna en Natura 2000-gebieden). Voor de uitvoering zijn natuurtoestemmingen aangevraagd bij de provincie Gelderland. Het aanvragen van een ontheffing voor een flora- en fauna-activiteit is uitsluitend noodzakelijk in verband met de hazelworm. Het ontwerpbesluit heeft daarvoor op 12 juni 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Daarnaast is een stikstofrapportage opgesteld waarin de gevolgen van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de Buitenplaats zijn beoordeeld. Voor de effecten door stikstofdepositie is berekend dat er op geen enkel hexagoon ter plaatse van een kwalificerend habitatype/leefgebied sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. Voor dit initiatief is vóór 23 april 2025 een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend, waardoor het initiatief onder het overgangsrecht valt en het provinciale voorbereidingsbesluit 'beperkingengebied stikstofemissie' niet van toepassing is. Wel is het nodig dat hiervoor intern gesaldeerd moet worden als mitigerende maatregel. Een natuurvergunning voor een Natura-2000-activiteit is noodzakelijk. Het ontwerpbesluit tot verlening van die vergunning is in januari 2026 gepubliceerd. Het project is daarmee uitvoerbaar.

3.7 De ontwikkeling leidt tot een substantiële en feitelijke afname van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

De provincie kwalificeert de gekozen inzet als een passende maatregel, waarbij toepassing intern salderen zorgt voor een directe en onomkeerbare stikstofreductie, namelijk minimaal 35% ten opzichte van de referentiesituatie. Hiermee levert het project een concrete bijdrage aan de herstel- en instandhoudingsdoelen van Natura 2000. Dit maakt dat de ontwikkeling –

vanuit natuurspectief – niet alleen aanvaardbaar is, maar juist ook positief bijdraagt aan de gewenste natuurkwaliteit, hetgeen een zwaarwegend argument vormt voor het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.

3.8 De uitvoering van het versterkingsplan wordt geborgd.

Het initiatief is gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) en het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Op grond van provinciaal beleid is een versterkingsplan opgesteld om aantasting van natuurwaarden te voorkomen en per saldo een verbetering te realiseren. De provincie heeft positief geadviseerd op het versterkingsplan. De uitvoering van dit versterkingsplan wordt geborgd via de voorschriften van de omgevingsvergunning. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit het provinciale beleid en is de omgevingsvergunning uitvoerbaar.

3.9 De omgevingskwaliteit wordt geborgd.

Hoewel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan vast te stellen, acht het college dit in dit geval niet noodzakelijk. De beeldkwaliteitsuitgangspunten zijn uitgewerkt in paragraaf 2.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing en worden door middel van vergunningvoorschriften juridisch geborgd. De ontwikkeling dient overeenkomstig deze uitgangspunten te worden uitgevoerd. Daarmee is de gewenste omgevingskwaliteit voldoende verzekerd en is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan niet noodzakelijk.

Kanttekeningen en/of risico's

3.1 Tegen het definitieve besluit kan beroep worden ingesteld.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank. Hierdoor kan de uitvoering van het project vertraging oplopen.

3.2 De uitvoering is mede afhankelijk van de privaatrechtelijke afspraken.

Naast de publiekrechtelijke besluitvorming worden privaatrechtelijke afspraken vastgelegd in de erfpachtovereenkomst. De overeenkomst wordt separaat door het college gesloten. Pas na het sluiten daarvan zijn de daarin opgenomen privaatrechtelijke waarborgen van kracht.

3.3 De beeldkwaliteit vraagt blijvende aandacht bij de uitvoering.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd de beeldkwaliteit in een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan vast te leggen. Het college kiest ervoor de beeldkwaliteitsuitgangspunten integraal te borgen in de ruimtelijke onderbouwing en de omgevingsvergunning. Bij de verdere uitwerking van de gebouwen blijft toetsing aan deze uitgangspunten plaatsvinden.

Financiën

Voor de gemeente zijn aan deze ontwikkeling geen financiële gevolgen verbonden. De procedurekosten worden gedekt door de leges. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, waardoor eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Daarnaast wordt een nieuwe erfpachtovereenkomst voorbereid waarin de privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden geactualiseerd. De erfpachtovereenkomst maakt geen onderdeel uit van het voorliggende besluit en wordt door het college vastgesteld.

	Bedrag (€)	Jaarschijf / jaarschijven
Eenmalige uitgaaf:	0	0
Investering:	0	0
Structurele lasten:	0	0

Uitvoering

Na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Vervolgens wordt het besluit bekendgemaakt en start de beroepstermijn. Parallel aan de publiekrechtelijke procedure worden de privaatrechtelijke afspraken met de initiatiefnemer verder uitgewerkt en vastgelegd in een nieuwe erfpachtovereenkomst.

Participatie en communicatie

Rondom de ontwikkeling is door de initiatiefnemer vanaf 2023 breed en doorlopend ingezet op participatie en communicatie met omwonenden, belangenorganisaties en overige betrokkenen. De initiatiefnemer heeft onder meer informatiebijeenkomsten, inloopmomenten en gesprekken met omwonenden en belangenorganisaties georganiseerd. Daarnaast is gedurende het gehele traject informatie beschikbaar gesteld via de projectwebsite en nieuwsbrieven.

Het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over de besluitvorming door de gemeenteraad en het college.

Na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen verleent het college de omgevingsvergunning. Het definitieve besluit wordt overeenkomstig de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. Belanghebbenden kunnen vervolgens, voor zover de wet daarin voorziet, beroep instellen bij de rechtbank.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen Buitenplaats Beekhuizen
2. Nota van wijzigingen Buitenplaats Beekhuizen
3. Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Buitenplaats Beekhuizen
4. Besluitvlak
5. Ruimtelijke onderbouwing

De Steeg, 1 september 2026

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris