

## Onderwerp

## Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Buitenplaats Beekhuizen

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Datum raadsvergadering   | 24 maart 2026            |
| Thema programmabegroting | Ruimtelijke ontwikkeling |
| Portefeuillehouder       | Paul Hofman              |
| Zaaknummer               | Z2023-00000044           |

## Samenvatting

Buitenplaats Beekhuizen (Bovenallee 1, Velp) wil het recreatieterrein planologisch permanent regelen en toekomstbestendig maken. De ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls voor recreatie en toerisme, gaat gepaard met natuurinclusieve maatregelen en leidt tot een aantoonbare afname van stikstofdepositie. De raad wordt gevraagd een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven, waarna de ontwerpstukken ter inzage worden gelegd.

## Voorgesteld besluit

1. in te stemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de locatie Bovenallee 1 te Velp;
2. te besluiten dat geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld op basis van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het realiseren van een hoofdgebouw met restaurant, drie bijgebouwen, het legaliseren van parkeerplaatsen en het wijzigen van het gebruik van het perceel ten behoeve van permanente, recreatieve verblijfsaccommodaties (de ontwikkeling) op het perceel Bovenallee 1 te Velp;
3. te verklaren voorlopig geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', voor de ontwikkeling aan de Bovenallee 1 te Velp;
4. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de ontwikkeling aan de Bovenallee 1 te Velp;
5. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tezamen met de ontwerpbeschikking en bijbehorende stukken ter inzage te leggen gedurende 6 weken;
6. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aanmerken als definitief afgegeven verklaring van geen bedenkingen indien tijdens de terinzagelegging géén zienswijzen naar voren worden gebracht waarna deze door het college bekend zal worden gemaakt;
7. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen niet als definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanmerken indien tijdens de terinzagelegging zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op het onderdeel "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".
8. In het geval als genoemd onder 7. te besluiten dat het verzoek om afgifte van de verklaring van geen bedenkingen met de ontvangen zienswijzen opnieuw aan de raad ter beoordeling en besluitvorming moet worden voorgelegd;
9. geen exploitatieplan vast te stellen.

## 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 basis van het omgevingsplan zijn nu nog minimaal 150 staanplaatsen voor mobiele kampeermiddelen op het terrein mogelijk. Sinds de aankoop door de huidige exploitant (Buitenplaats Beekhuizen) in 2015 is het terrein stapsgewijs getransformeerd tot een

kleinschalig en duurzaam vakantieconcept. De initiatiefnemer wil deze ontwikkeling bestendigen en verder verduurzamen, onder meer door samenwerking met natuurorganisaties, versterking van het gastheerschap voor het Nationaal Park en een bijdrage aan de lokale economie en het onderwijs.

Vanaf 2016 is de transformatie mogelijk gemaakt met tijdelijke vergunningen. Deze tijdelijke toestemmingen boden ruimte voor ontwikkeling en evaluatie van het concept, maar bieden geen structurele planologische zekerheid voor de langere termijn. Op 25 februari 2026 is de tijdelijke vergunning voor het pop-up restaurant reeds verlopen.

Met het voorliggend initiatief wordt beoogd het bestaande gebruik, binnen duidelijke randvoorwaarden en een vastomlijnde omvang, planologisch definitief te borgen. Om de ontwikkeling planologisch te borgen, wordt verzocht om planologische zekerheid voor maximaal 50 verblijfsaccommodaties en diverse ondersteunende gebouwen, waaronder een hoofdgebouw met horeca en diverse ondersteunende gebouwen zoals een hoofdgebouw met horeca, werkpods, een housekeepinggebouw, fietsenstalling en een mini-sauna<sup>1</sup>.



*Figuur 1 Impressie hoofdgebouw*

Het project is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Op basis van het bestemmingsplan is het permanent toestaan van (de tijdelijk vergunde) verblijfsaccommodatie, het gebruik horeca (restaurant voor derden) en de ontmoetingsruimte voor parkgasten, het bouwen van het hoofdgebouw met een footprint van 480 m<sup>2</sup>, en bijgebouwen met gezamenlijke footprint van 237 m<sup>2</sup> (housekeepinggebouw van 187 m<sup>2</sup>, fietsenschuur van 30 m<sup>2</sup> en mini-sauna van 20 m<sup>2</sup>) qua gebruik en bouw, niet toegestaan.

De instemming met de afwijking van het bestemmingsplan krijgt vorm via een 'omgevingsvergunning buitenplanse afwijking', ook wel Wabo-projectbesluit genoemd. Omdat vóór 1 januari 2024 een ontvankelijke aanvraag is ingediend, is op dit initiatief het

---

<sup>1</sup> De mini-sauna is uitsluitend bedoeld als kleinschalige voorziening voor verblijfgasten en maakt geen deel uit van een zelfstandige wellness- of publieksfunctie.

overgangsrecht van de Omgevingswet van toepassing. De aanvraag wordt daarom afgehandeld volgens het recht zoals dat gold vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet (Wabo). Dit betekent dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Ter motivering van deze omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is bijgevoegd.

## Beoogd effect

Van het bestemmingsplan Landelijk Gebied afwijken, ten behoeve van planologische zekerheid voor maximaal 50 verblijfslocaties en diverse ondersteunende gebouwen aan de Bovenallee 1 te Velp. Zodra de af te geven verklaring van geen bedenkingen de definitieve status krijgt kan het Wabo-projectbesluit worden genomen.

## Argumenten

### *1.1 en 2.1 Een milieu-effectrapportage is niet nodig.*

Op basis van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling kan geconcludeerd worden dat, gelet op de kenmerken en de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, de voorgenomen activiteiten niet zullen leiden tot significant negatieve effecten.

### *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 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.

### *3.3 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.

### *3.4 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.

### *3.5 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/februari 2026 gepubliceerd. Het project is daarmee uitvoerbaar.

### *3.6 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 natuurperspectief – 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.

### *3.7 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.

### *3.8 De omgevingskwaliteit wordt geborgd.*

In het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is opgenomen dat de gebouwen dienen te voldoen aan de uitgangspunten van beeldkwaliteit, hangende aan de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij het besluit. Voor het perceel wordt een omgevingskwaliteitsplan opgesteld dat later dit jaar aan de raad wordt aangeboden ter vaststelling. In de te sluiten vernieuwde pachtovereenkomst worden eveneens eisen gesteld aan de omgevingskwaliteit van het perceel.

*4.1 Door het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend.*

Omdat het initiatief in strijd is met het geldende planologische regime en wordt voorzien in een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking, is een verklaring van geen bedenkingen vereist. Voorliggend besluit is daarvoor de eerste stap.

*5.1 Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor inspraak en rechtsbescherming.*

Om belanghebbenden de gelegenheid te bieden zienswijzen in te dienen en de raad in staat te stellen deze te betrekken bij de definitieve besluitvorming, dienen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd.

*6.1 Deze werkwijze leidt tot efficiënte en proportionele besluitvorming.*

Wanneer tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend, die zien op het onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, is er geen aanleiding voor een hernieuwde inhoudelijke afweging door de raad. In dat geval kan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zonder verdere raadsbehandeling definitief worden, waarmee onnodige vertraging in de procedure wordt voorkomen. Het definitief afgeven door het college bij het uitblijven van zienswijzen past binnen een doelmatige taakverdeling en doet geen afbreuk aan de kaderstellende rol van de raad. Deze werkwijze sluit aan bij de gebruikelijke procedure bij verklaringen van geen bedenkingen, waarbij alleen bij inhoudelijke reacties of bezwaren een nadere beoordeling door de raad noodzakelijk is.

*7.1 en 8.1 Hiermee wordt de bevoegdheid van de raad geborgd.*

Indien zienswijzen worden ingediend die zien op het onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, raakt dit direct aan de planologische afweging waarvoor de gemeenteraad bevoegd gezag is. In dat geval is een hernieuwde besluitvorming door de raad noodzakelijk.

Zienswijzen kunnen nieuwe feiten, inzichten of belangen naar voren brengen die bij de ontwerpverklaring nog niet zijn betrokken. Door deze opnieuw aan de raad voor te leggen, wordt geborgd dat deze belangen zorgvuldig en transparant worden meegewogen.

*9.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

In dit geval worden de gemeentelijke kosten verhaald via de leges voor de omgevingsvergunning en een planschadeverhaalsovereenkomst, waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

## Kanttekeningen en/of risico's

*5.1 Zienswijzen kunnen tot vertraging en/of aanpassing van de vergunningverlening leiden.*

De terinzagelegging kan leiden tot het indienen van zienswijzen door omwonenden, belangenorganisaties of andere overheden. Dit vraagt om een zorgvuldige inhoudelijke beantwoording en eventuele aanpassingen in de ontwerpbeschikking en bijbehorende stukken, voordat een definitief besluit kan worden genomen.

*6.1 De raad voert geen heroverweging uit indien er geen relevante, ontvankelijke zienswijzen worden ingediend.*

Indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot heroverweging van de planologische afweging, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zonder verdere raadsbehandeling definitief.

*7.1 en 8.1 Een herkozen raad voert een inhoudelijke heroverweging uit indien er relevante, ontvankelijke zienswijzen worden ingediend.*

Indien tijdens de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot een heroverweging van het planologisch aanvaardbaar achten van de ontwikkeling, wordt

het besluit opnieuw aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit kan leiden tot een langere procedure en maakt dat een herkozen gemeenteraad alsnog een inhoudelijke afweging kan maken. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat het eerdere standpunt van de raad wordt heroverwogen.

Het definitieve besluit kan in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het opnieuw voorleggen aan de raad bij zienswijzen is nodig voor de juridische houdbaarheid van zowel de verklaring van geen bedenkingen als de daaropvolgende omgevingsvergunning.

## Financiën

Voor de gemeente zijn er geen kosten. De procedurekosten worden gedekt door de leges. Verder is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Privaatrechtelijke afspraken worden vastgelegd in een nieuwe erfpachtovereenkomst die momenteel wordt opgesteld. Hiermee wordt de grondpositie van de gemeente en de financiële relatie met de initiatiefnemer geactualiseerd.

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

## Uitvoering

Voordat de definitieve omgevingsvergunning en de definitieve verklaring van geen bedenkingen kunnen worden verleend/afgegeven, moeten alle stukken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Het gaat daarbij om de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken, de ontwerp-omgevingsvergunning van het college en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad.

Op de stukken kunnen zienswijzen worden ingediend. De eventuele zienswijzen worden beantwoord en kunnen tot aanpassingen van het plan leiden. Daarna volgt een tweede terinzagelegging. In deze ronde kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden. Indien tijdens de terinzagelegging van het ontwerp geen zienswijzen naar voren zijn gebracht zal de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen worden aangemerkt en zodanig door het college bekend worden gemaakt.

## Participatie en communicatie

Rondom de ontwikkeling is door initiatiefnemer vanaf 2023 breed en doorlopend ingezet op participatie en communicatie met omwonenden, belangenorganisaties en overige betrokkenen.

In maart 2023 heeft een grote informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor buurtbewoners en betrokken partijen. Daarnaast zijn in 2023 één-op-één gesprekken gevoerd met diverse verenigingen, belangenorganisaties en terreinbeheerders. Buurtbewoners zijn tevens schriftelijk geïnformeerd via een brief van 6 april 2023. Op 6 juni 2023 is gebruikgemaakt van een insprekmoment bij de gemeenteraad, gevolgd door een raadsbezoek op 10 juni 2023.

Vanaf juni 2023 is doorlopend informatie beschikbaar gesteld via de website van de initiatiefnemer, met de mogelijkheid voor het stellen van vragen en het aandragen van ideeën. Ook is op de locatie zelf informatie verstrekt, onder meer via toelichtende panelen en QR-codes.

Daarnaast zijn regelmatig vrije inloophmomenten op locatie georganiseerd. Wekelijks in de periode september 2023 tot en met juni 2025 en vanaf juli 2025 maandelijks.

In oktober 2024 is de beschikbare informatie geactualiseerd naar aanleiding van gerealiseerde aanpassingen. Tevens zijn nieuwsbrieven voor geïnteresseerden verspreid.

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. De gemeente volgt hierbij de wettelijk voorgeschreven procedure voor bekendmaking en terinzagelegging.

Eventuele ingediende zienswijzen worden betrokken bij de verdere besluitvorming en, indien van toepassing, beantwoord en verwerkt in het definitieve besluit.

## Bijlagen

1. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
2. Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning
3. Besluitvlak
4. Ruimtelijke onderbouwing

De Steeg, 3 februari 2026

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,  
burgemeester

Bart Drewes,  
gemeentesecretaris