

Datum : 17 april 2015

Aan : Gemeenteraad

Van : Wethouder Mink

Betreft : Aanvullende informatie mer-beoordeling DroomPark Hooge Veluwe n.a.v. vragen tijdens de raadskamerbehandeling van 13 april

Inleiding

Op maandag 13 april jongstleden is de mer-beoordeling van DroomPark Hooge Veluwe informatief/meningsvormend door uw raad besproken. Naar aanleiding daarvan is aanvullende informatie toegezegd. Deze informatie vindt u in dit memo.

Daarnaast hecht ik er waarde aan om u te melden dat u uitgenodigd wordt voor een bezoek aan het recreatiepark, gecombineerd met een bezoek aan DroomPark De Zanding in Otterlo. Op De Zanding is goed te zien hoe DroomParken met herontwikkeling van recreatieterreinen omgaat. DroomParken bereidt dit bezoek momenteel voor.

Al dan niet doorlopen volledige projectMER (zie mer-beoordeling pagina 4-7)

Bijlagen Besluit m.e.r. geeft aan wanneer en wat

In het Besluit m.e.r. is in bijlagen aangegeven welke activiteiten wanneer mer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig zijn (bijlage D). De herontwikkeling van DroomPark Hooge Veluwe is op basis van bijlage D mer-beoordelingsplichtig omdat het om een ontwikkeling van meer dan 10 ha gaat binnen het Natura 2000-gebied Veluwe (het park zelf is overigens op basis van de regels behorende bij het aanwijzingsbesluit geëxclaveerd van Natura 2000), in het Nationaal Landschap Veluwe en aan de rand van het Nationaal Park De Hoge Veluwe.

Alleen een volledige mer-procedure indien 'belangrijke nadelige gevolgen'

Mer-beoordelingsplichtig betekent in dit geval dat voorafgaande aan vaststelling van het bestemmingsplan de gemeenteraad van Arnhem op basis van een mer-beoordelingsnotitie besluit of de volledige procedure van de projectmer al dan niet moet worden gevolgd. De wettelijke regeling voor de mer-beoordeling gaat daarbij uit van 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een projectmer-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben.

Inhoudelijke toetsing heeft plaatsgevonden mer-beoordeling, provincie geeft vergunning af

Op basis van het onderzoek zoals opgenomen in de mer-beoordeling blijken geen 'belangrijke nadelige gevolgen' aanwezig. Hierover is inhoudelijk afgestemd met de gemeentelijke specialisten, de provincie en andere verplichte overlegpartners. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met het groenforum, de

dorpsraad, de Gelderse Natuur- en Milieufederatie e.d. Van belang is verder dat de provincie Gelderland eind april een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet zal afgeven. Het gepubliceerde besluit hiertoe heeft inmiddels ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ten slotte is sprake van een zeer gedegen en uitgebreide mer-beoordeling en zal in een projectMER nauwelijks diepgaander onderzoek plaatsvinden. Met een projectMER zijn wel aanzienlijke kosten en lange doorlooptijd gemoeid. Alleen al is circa € 45.000 gemoeid met het advies van de Commissie voor de m.e.r. daarnaast is sprake van kosten voor het opstellen van het MER door een extern bureau en van ambtelijke begeleidings- en beoordelingskosten. Met de doorlooptijd van een projectMER is al snel een jaar gemoeid.

Boscompensatie

Noodzaak en openbaar belang

Het gebouwencomplex met recreatieappartementen en groepsaccommodaties maakt een insnijding in de aanwezig bospercelen en bosschages. Dat kan niet zonder meer. Allereerst moet de noodzaak daartoe worden onderbouwd. Daarnaast moet de insnijding elders worden gecompenseerd.

De noodzaak komt voort uit een doelmatige akoestische afscherming van de geluidshinder van de A12/A50 van de erachter te realiseren recreatiewoningen die op hun beurt nodig zijn voor een economisch haalbare herontwikkeling. Het openbaar belang is gelegen in het feit dat het park in groeigebied verblijfsrecreatie valt waar, zoals opgenomen in provinciale Gebiedsvisie Groei en Krimp, een toename van verblijfsrecreatie wenselijk is. De recreatieappartementen die in het gebouwencomplex worden opgenomen, vullen een gat in de productenreeks van verblijfsrecreatieve eenheden op en voorzien in een marktsegment dat nog niet wordt bediend en zich toespitst op 'short-stay'-verblijf: 3 of 4 daags bezoek dat zich toespitst op een combinatie van natuur en cultuur in de stad Arnhem.

Compensatieregeling

Aan insnijding in de huidige bospercelen kan medewerking worden verleend, onder voorwaarde dat de provinciale spelregels voor boscompensatie worden toegepast. Deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. Op basis van deze ouderdom dient te worden uitgegaan van compensatie met een toeslag van 66%. Een andere grond voor het stellen van regels aan compensatie is niet beschikbaar.

Overigens wordt naast de boscompensatie aanvullend voorzien in de volgende uitbreiding van bos (artikel 4.1 onder f):

- Versterking van de landschappelijke inpassingszones langs de noord- en zuidgrens van het recreatiepark (op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -1').
- Aanleg van ten minste 1.200 m² bos/ bosschages verspreid over het park.

Verder heeft DroomParken aangegeven bereid te zijn voorafgaand aan realisatie te starten met boscompensatie, als ook grotere bomen te planten.

Bos straks beter beschermd

Op dit moment kunnen op het terrein – sinds het vervallen van de kapvergunning – zonder vergunningen bomen worden gekapt. Een natuurlijke beleving op het park is echter uitgangspunt voor het concept dat DroomParken op haar recreatieparken toepast. Op DroomPark Hooge Veluwe moet de sfeer van de Veluwe nadrukkelijk in de uitstraling van het park worden gebracht. Door de ondernemer worden de aanwezige bomen dan ook als kapitaal van het park gezien. Om die reden heeft DroomParken dan ook schriftelijk aan de gemeente laten weten geen bomen te kappen vooruitlopend op vaststelling van het bestemmingplan dat herontwikkeling mogelijk maakt. In het nieuwe bestemmingsplan is de kap van bomen vervolgens vergunningplichtig gesteld.

Ten opzichte van de huidige situatie is het bos straks beter beschermd dan in de huidige situatie. In het bestemmingplan is daartoe:

- Aanwezig bos specifiek als Bos bestemt (en daarmee beschermd) (artikel 3).
- De kap van bomen en houtopstanden beschermd middels een aanlegvergunningstelsel (artikel 3.3 en 4.4).
- Boscompensatie juridisch geborgd (artikel 12.2).

Rosse vleermuis

Door een van de raadsleden is een opmerking gemaakt over de rosse vleermuis. Hierover kan het volgende worden gezegd. De rosse vleermuis jaagt vooral boven water en moerassige gebieden en jaagt ook wel bij straatverlichting (bron: www.vleermuisnet.nl). Rosse vleermuizen foerageren voornamelijk boven open water, moeras, rietland, hooiland en weiland. (bron: soortenstadaard rosse vleermuis, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014). Van dergelijke habitats is in het plangebied geen sprake. In bijlage 1 van de mer-beoordeling is het Ecologisch veldonderzoek opgenomen. Op pagina 11 is te lezen dat de waargenomen rosse vleermuizen passanten betroffen die op grote hoogte passeerden.

Recreatiedruk en verkeersdruk

In de mer-beoordeling gaan de hoofdstukken 'Voortoets Natura 2000' (hoofdstuk4) en 'Overige natuuraspecten' (hoofdstuk 5) over mogelijke effecten op de natuur. In bijlage 2 van de mer-beoordeling is een onderbouwing van de gehanteerde verkeerscijfers en het aantal slaapplekken opgenomen.

Recreatiedruk (pag. 32-33 mer-beoordeling)

In de huidige situatie is reeds sprake van een recreatieterrein. Als gevolg hiervan treedt optische (beweging) en geluidsverstoring op, zowel vanaf het terrein zelf als van recreanten die de Veluwe opgaan om te wandelen en fietsen en dergelijke. Dit recreatieve gebruik is vooral geconcentreerd in het voorjaar en de zomer. Het totaal aantal slaapplekken op het recreatiepark daalt licht van 2.129 naar 2.104 slaapplekken. Dit heeft als belangrijk gevolg dat in de zomermaanden (wanneer alle kwalificerende

soorten van de Veluwe aanwezig en actief zijn, in combinatie met een hoge regionale recreatiedruk) de recreatiedruk vanuit het plangebied in de nieuwe situatie gelijk zal zijn aan de huidige situatie. De jaarrond exploitatie van het plangebied betekent een toename van het aantal recreatiebewegingen in het winterhalfjaar. De verstoringgevoelige soorten zijn dan vrijwel allen afwezig op de Veluwe dan wel in winterslaap, zodat er geen toename zal zijn van significant versturende effecten.

Verkeerdruk (pag. 54 mer-beoordeling + bijlage 2)

Op basis van landelijke kencijfers van het CROW is de huidige en toekomstige verkeersgeneratie bepaald. Deze cijfers zijn gemiddelde jaaretmaalcijfers. Dit is de totale verkeersproductie per jaar, gedeeld door 365 dagen. Met betrekking tot de verkeersdruk geldt hetzelfde als voor de recreatiedruk. In de huidige situatie is reeds sprake van een recreatieterrein. Het recreatieve gebruik is vooral geconcentreerd in het voorjaar en de zomer. In de zomermaanden is de verkeersdruk vanuit het plangebied in de nieuwe situatie gelijk aan de huidige situatie, aangezien het aantal verblijfseenheden en het aantal slaapplekken gelijk / beperkt kleiner is. In de zomermaanden is de reguliere verkeersdruk bovendien het hoogst als gevolg van de dan hoge regionale recreatiedruk. De jaarrond exploitatie van het plangebied betekent een toename van het aantal verkeersbewegingen in het winterhalfjaar. De daadwerkelijk optredende verkeersdruk zal dan echter lager zijn dan in het zomerhalfjaar. De toename van verkeer heeft op jaarbasis dus vooral te maken met jaarrond gebruik van het recreatiepark en leidt ten opzichte van de huidige situatie niet tot een toename van de piekintensiteiten en daarmee tot een afname van de doorstroming, verkeersveiligheid of verkeersleefbaarheid.

Conversietabel

De werking en reden van de conversietabel is toegelicht op pagina 39 van het bestemmingsplan.

Samengevat:

- Alhoewel in de eindsituatie geen toeristische standplaatsen voor kampeermiddelen meer op het terrein aanwezig zullen zijn, zullen in de aanloop naar deze eindsituatie dergelijke standplaatsen op het terrein nog aanwezig zijn. Via de conversietabel is geregeld dat deze standplaatsen vooralsnog mogelijk blijven zolang het in de regels vastgelegde maximale programma niet gerealiseerd is. Een aantal toeristische standplaatsen is namelijk niet in de regels opgenomen.
- De conversietabel is echter vooral opgenomen om op de ontwikkelingen in de markt te kunnen inspelen. De snelheid waarmee de herontwikkeling van het park plaatsvindt is immers geheel afhankelijk van de draagkracht van de markt.
- Een andere reden voor de conversietabel is dat op deze wijze de maximum verkeersgeneratie en recreatiedruk van het park te allen tijde gelijk blijft. De in de conversietabel opgenomen verhoudingen zijn hierop namelijk afgestemd. Dit is van belang vanuit onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de met de ontwikkeling samenhangende effecten op de omgeving. Een voorbeeld: 1 recreatiewoning genereert een derde van het verkeer dat een groepsaccommodatie genereert. Daarom is in de conversietabel opgenomen dat 3 recreatiewoningen mogen worden vervangen door 1 groepsaccommodatie.

Op elk willekeurig moment kan in het kader van handhaving het maximale programma dat dit bestemmingsplan toestaat worden getoetst, door uit te gaan van de maximum aantallen in artikel 4.2.1 onder a en onder f en toepassing van de conversietabel, waar wordt afgeweken van deze aantallen.

Grotere kampeermiddelen leidt niet tot een hogere verkeersgeneratie

Het feit dat de omvang van toegestane kampeermiddelen groter is dan in het vigerend plan heeft geen effect voor de verkeersaantrekkende werking. Weliswaar zijn 20 m² grotere eenheden mogelijk (de hoogte is in het vigerende plan niet beperkt), doch ten opzichte van de huidige objecten stijgt het aantal slaapplekken per eenheid gemiddeld niet. De toename in omvang van moderne kampeermiddelen komt met name ten goede van comfort: meer bewegingsruimte (vaker gewenst vanwege langer thuis wonen van mensen met een beperking, denk aan rollators) en bijvoorbeeld een tweede (en luxere) badkamer en toilet. Overigens worden de grootste (en duurste) kampeermiddelen relatief beperkt verkocht. Slechts in 5% van de gevallen betreft het objecten met twee lagen en een grondoppervlak van 70 m². Gemiddeld genomen hebben kampeermiddelen die door DroomParken worden verkocht een grondoppervlak van 55 m² en 1 bouwlaag. Daarmee wordt beperkt afgeweken van dat wat nu aan kampeermiddelen op het park aanwezig is en gaat het om slechts 5 m² meer dan het vigerende bestemmingsplan toestaat. Om een goede productmix aan te kunnen bieden met als doel het terrein duurzaam en langdurig te kunnen exploiteren is het echter wel nodig ook grotere eenheden toe te staan (tot 70 m² conform Wabo).

Permanente bewoning

Op drie manieren in de bestemmingsplanregels uitgesloten

Permanente bewoning wordt in de bestemmingsplanregels op drie wijzen uitgesloten:

- De bestemmingsregels staan alleen bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie toe.
- De algemene gebruiksregels benoemen daarnaast expliciet dat permanente bewoning niet is toegestaan.
- De definities in de regels benoemen dat verblijfsrecreatie recreatief nachtverblijf betreft waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Koopovereenkomst en parkreglement

Permanente bewoning wordt in overeenkomsten van DroomParken met huurders/eigenaren van objecten uitgesloten op grond van het navolgende.

- In de huur- en koopovereenkomst op grond van artikel 9 lid 2, waarin is bepaald: *'Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als kavel voor recreatief gebruik.'* en *'Koper is er nadrukkelijk mee bekend dat permanente bewoning van het verkochte niet is toegestaan.'*
- In de algemene bepalingen op grond van artikel 10, waarin is bepaald: *'De koper is verplicht de grond te bestemmen en bestemd te houden voor het daarop (doen) plaatsen en/of houden van een recreatie-eenheid bestemd voor recreatief gebruik.'*
- In het parkreglement op grond van artikel 3, onder A, sub 6, alsmede in artikel 9, waarin is bepaald: *'Koper is er nadrukkelijk mee bekend dat permanente bewoning van een recreatie-*

eenheid niet is toegestaan.' In aanvulling daarop is in artikel 11 bepaald dat het handelen van koper niet mag leiden tot inschrijving in de GBA.

- Tevens blijkt uit de definitie van '*recreatie-eenheid*', in zowel de algemene bepalingen als het parkreglement, dat de objecten uitsluitend voor recreatief gebruik zijn bedoeld.

In de huur- en koopovereenkomst is een kettingbeding opgenomen.

De gemeente kan handhavend optreden op basis van het bestemmingsplan.

Grondwaterbeschermingsgebied (zie pagina 22 mer-beoordeling)

Het grondwaterbeschermingsgebied La Cabine

Het gehele park ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied van La Cabine. Conform de Ruimtelijke Verordening Gelderland worden binnen grondwaterbeschermingsgebieden in principe geen bestemmingen toegestaan die een hoger bodem- en/of grondwaterrisico met zich brengen. Wanneer een dergelijke nieuwe bestemming toch wordt toegestaan geldt volgens het provinciaal Waterplan het compensatie-beginsel. Dat wil zeggen dat elders een functie moet worden gerealiseerd die past bij het belang van de drinkwaterwinning.

Aankoppelen standplaatsen op riolering verrekenen

Op DroomPark Hooge Veluwe zullen toeristische kampeerplaatsen worden vervangen door recreatiewoningen en stacaravans. Alle recreatiewoningen worden op de vuilwaterriolering aangesloten. Een 40-tal standplaatsen die nu niet op het riool zijn aangesloten vervalt.

Behandeling regenwater wijzigt niet

Voor het regenwater dat op de dakoppervlakken valt, geldt dat dit wordt afgekoppeld en infiltreert in de bodem. De wegen en parkeerplaatsen worden van een halfverharding voorzien. Het regenwater dat hierop valt, loopt af en infiltreert eveneens in de bodem. Dat verschilt niet ten opzichte van de huidige situatie.

Planologische ruimte maatgevend

Door de provincie Gelderland is aangegeven dat bij de beoordeling van een toename van risico voor het grondwaterbeschermingsgebied wordt uitgegaan van de planologische ruimte van het vigerende bestemmingsplan, niet van de werkelijke situatie. Het vigerende bestemmingsplan staat binnen een nader op kaart aangegeven subbestemming de realisatie van 495 stacaravans toe. Deze mogen op basis van het vigerende plan jaarrond worden gebruikt. Het feit dat dit aantal niet binnen de aangegeven subbestemming kan worden gerealiseerd is niet van belang. Het toekomstige programma voorziet in maximaal 377 eenheden die jaarrond worden gebruikt. Deze eenheden worden allen op het riool aangesloten. Omdat dit aantal binnen de reeds planologisch mogelijke ruimte blijft én het gebruik niet van het huidige toegestane gebruik afwijkt, betekent dat er geen sprake is van een toename van bodem en/of grondwaterrisico. Overigens blijft het toekomstig aantal eenheden ook beneden het huidige werkelijk aanwezig aantal eenheden (213 stacaravans en 174 standplaatsen voor kamperen = 387 eenheden).

Door de provincie is verder aangegeven dat gezien de afstand tot het waterwingebied, in dit geval niet relevant is dat de nieuwe ontwikkeling deels worden gerealiseerd buiten de (sub)bestemming waarbinnen in het vigerende bestemmingsplan stacaravans zijn toegestaan.

Geen compensatie in kader bodem en/of grondwaterbescherming nodig

Op basis van het bovenstaande is de conclusie dat er geen compensatie in het kader van bodem- en/of grondwaterbescherming nodig is. Ten slotte is nog van belang dat de toepassing van bodemenergiesystemen niet zijn toegestaan en dat eisen worden gesteld aan de toe te passen bouwmaterialen (in verband met uitlogen).

Conclusie

- Het aantal verblijfseenheden daalt met 10.
- 40 niet aangesloten standplaatsen voor kampeermiddelen, zijn straks geheel afwezig terwijl de nieuwe objecten allemaal op de vuilwaterriolering zijn aangesloten.
- De eenheden worden iets meer over het terrein verspreid dan in de huidige situatie, maar vanwege de afstand tot het waterwingebied is dat geen probleem.

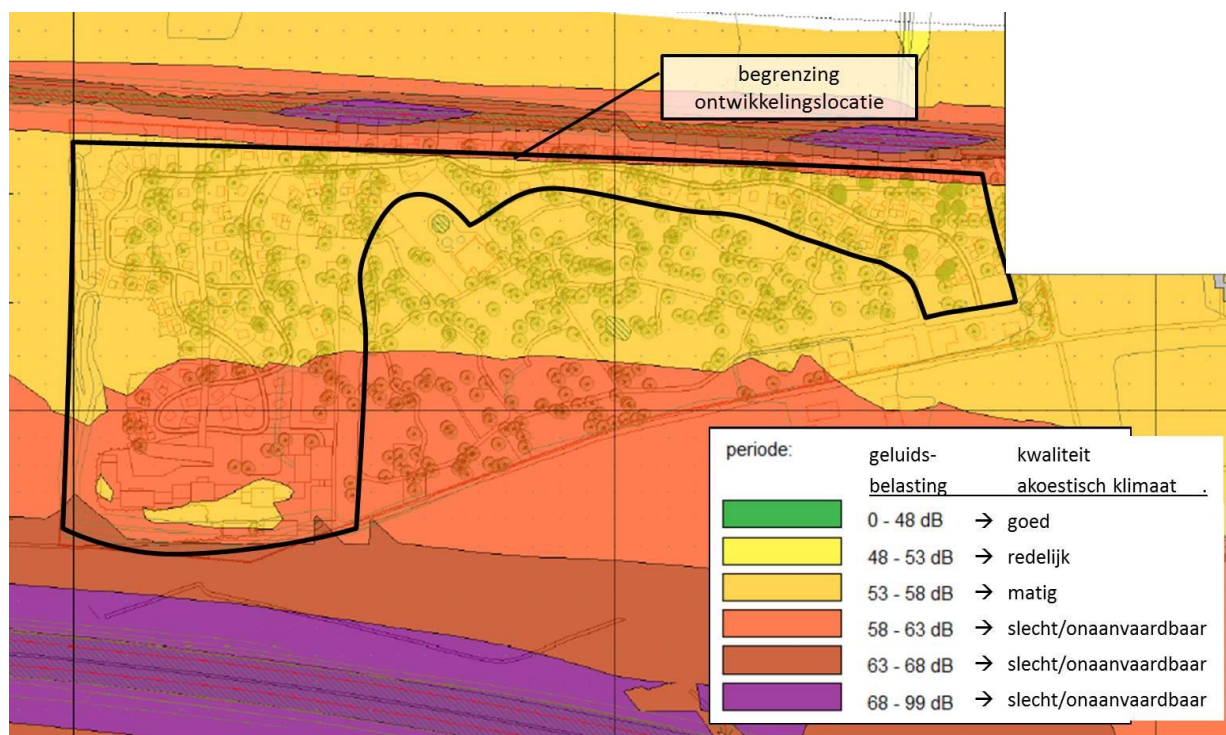
Gebouwencomplex

U heeft gevraagd naar de effecten van het toepassen van geluidsreducerend asfalt (ZOAB) op de A12 in relatie tot de aanvaardbaarheid van de ondervonden geluidsbelasting. Onderstaand wordt hierop ingegaan.

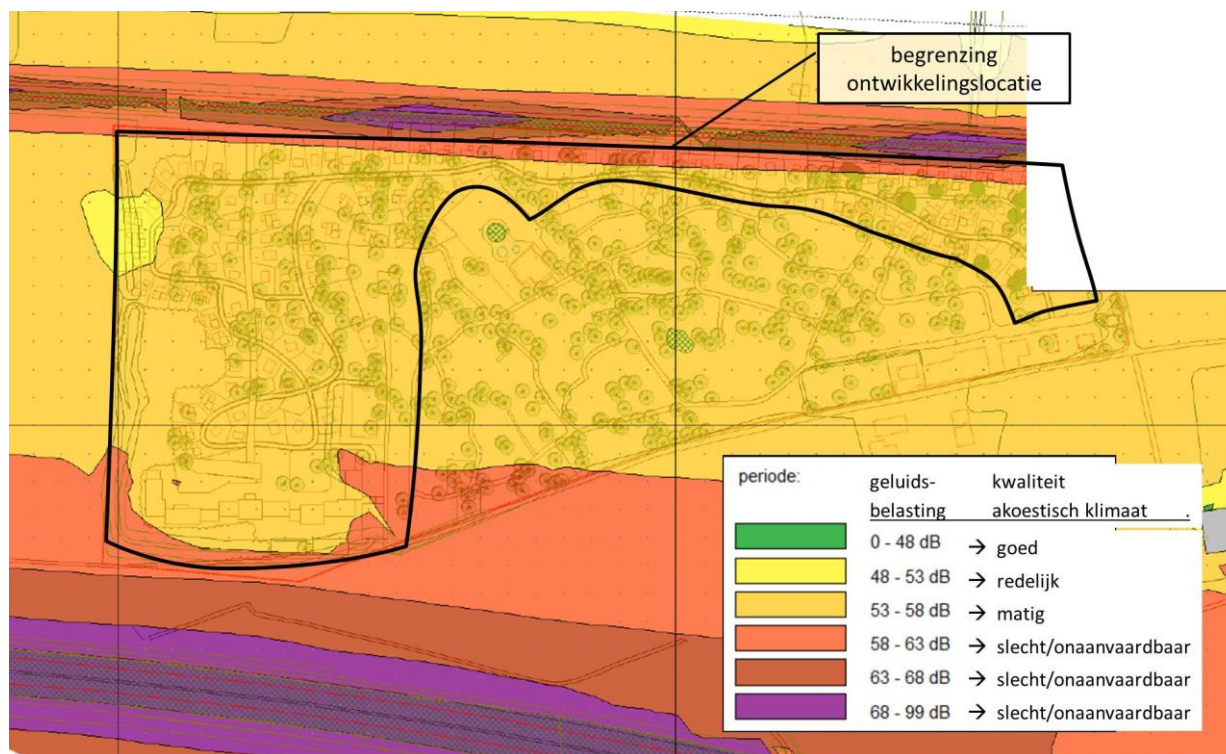
Geen toetsing aan Wet geluidhinder, wel onderbouwen aanvaardbaarheid geluidsbelasting

Van belang is dat recreatieverblijven door de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig worden aangemerkt. Dat betekent dat de normstelling uit deze wet formeel niet van toepassing is op dergelijke bestemmingen. Op basis van vaste jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel te worden onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting. Bij gebrek aan een wettelijk toetsingskader wordt voor de onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de ondervonden geluidsbelasting aangesloten bij de normstelling uit de wet geluidhinder.

Dat betekent dat een geluidsbelasting hoger dan 58 dB als niet aanvaardbaar kan worden beschouwd, aangezien de Wet geluidhinder boven deze geluidsbelasting in geen enkel geval ontheffing toekent. Bij een geluidsbelasting tussen 53 en 58 dB wordt in uitzonderlijke gevallen ontheffing verleend (daarom: een matig akoestisch klimaat). Onder 53 dB wordt vaker ontheffing verleend en onder 48 dB is geen ontheffing nodig.



Figuur 1. Geluidsbelasting van de A12 in de huidige situatie met 1-laags ZOAB.



Figuur 2. Geluidsbelasting van de A12 met 2-laags ZOAB.

Onaanvaardbare geluidsbelasting in huidige situatie met 1-laags ZOAB

In figuur 1 is de ondervonden geluidsbelasting op het recreatiepark weergegeven in de huidige situatie. Het terreindeel waarop de ontwikkeling plaats zal vinden is omkaderd. Op de A12 ligt in de huidige situatie 1-laags ZOAB. Uit figuur 1 blijkt dat bijna de helft van het westelijk deel van de ontwikkelingslocatie niet in gebruik kan worden genomen als gevolg van een slecht akoestisch klimaat. Voor dit deel kan niet worden onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat, waardoor er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals hierboven toegelicht zou voor dergelijke geluidsbelastingen voor geen enkele geluidsgevoelige object een ontheffing worden verkregen. De rest van de ontwikkelingslocatie kent een matig akoestisch klimaat.

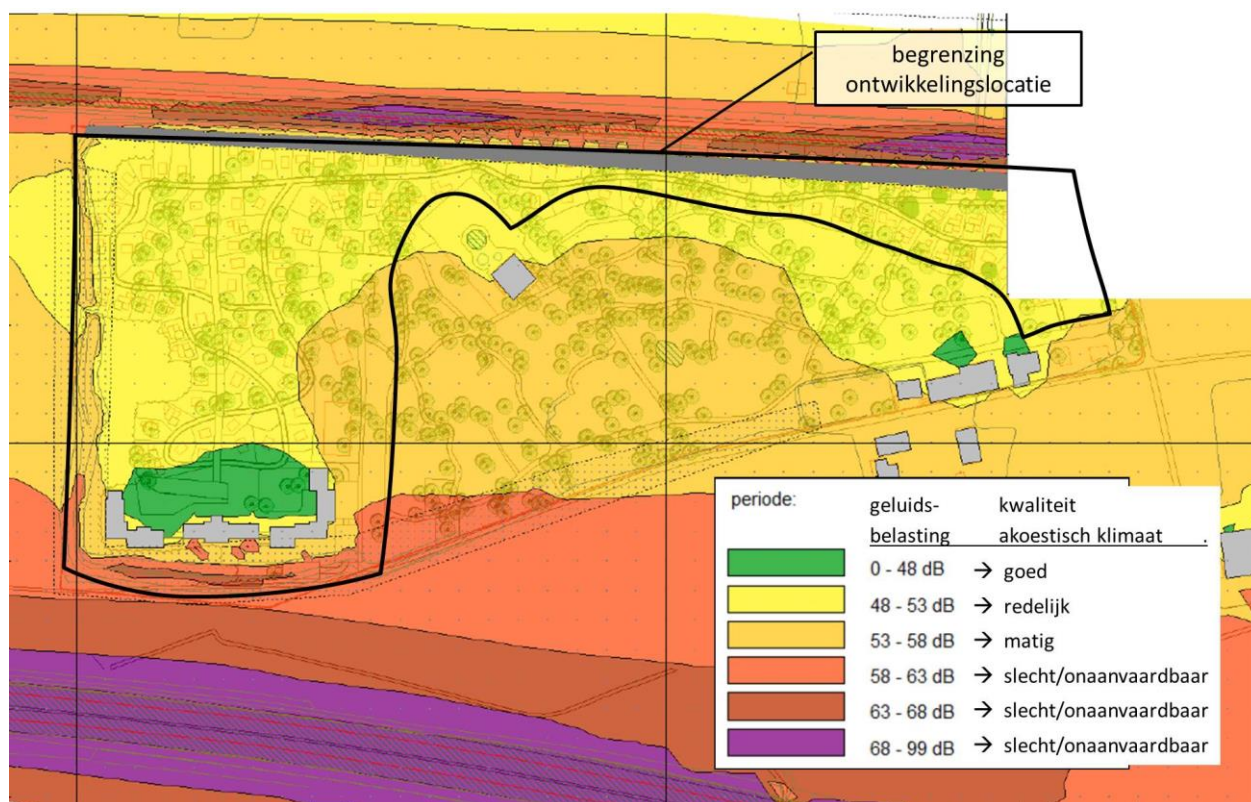
Matige geluidsbelasting met 2-laags ZOAB

In 2015/2016 zal Rijkswaterstaat het 1-laags ZOAB op de A12 vervangen door 2-laags ZOAB. De hierbij ondervonden geluidsbelasting is weergegeven in figuur 2. Als gevolg van toepassen van 2-laags ZOAB verbetert het akoestisch klimaat op het recreatiepark, maar dit leidt nog niet tot het geluidsklimaat dat op het recreatiepark is gewenst: nog steeds blijft in het gehele ontwikkelingsgebied sprake van een matig akoestisch klimaat.

Doelmatige akoestische afscherming door gebouwencomplex

Bij toepassen van 2-laags ZOAB is nog steeds sprake van een matig akoestisch klimaat. Dit geluidsklimaat wordt voor nieuw te bouwen reguliere woningen bijvoorbeeld niet aanvaardbaar geacht. Alleen in specifieke gevallen wordt voor dergelijke geluidsbelastingen ontheffing verleend.

Vanuit oogpunt van de kwaliteitsverbetering die DroomParken met de herontwikkeling nastreeft (en gezien de met de ontwikkeling gemoeide investeringen) is een beter akoestisch klimaat wenselijk. Uit figuur 3 blijkt dat toevoeging van het gebouwencomplex tot de geluidskwaliteit leidt die op het recreatiepark gewenst is. Op vrijwel de gehele ontwikkelingslocatie is dan sprake van een redelijk tot goed akoestisch klimaat dat aansluit bij de kwaliteit waarop de herontwikkeling van het park inzet.



Figuur 3. Geluidsbelasting van de A12 met geluidsafschermende bebouwing én 2-laags ZOAB.

Appartementen dragen bij aan streefdoelen gemeente Arnhem en provincie

Het gebouwencomplex voorziet naast een aantal groepsaccommodaties in maximaal 65 recreatieappartementen. Met name de recreatieappartementen zijn een goede aanvulling op de productmix in de regio. In de productenreeks vullen zij een gat op en voorzien in een marktsegment dat nog niet wordt bediend. Dit marktsegment spitst zich toe op 'short-stay'-verblijf: 3 of 4 daags bezoek waarin natuur en cultuur worden gecombineerd. Bezoekdoelen zijn daarbij onder meer het Nationaal Park Hoge Veluwe, de 'battle fields' van de Tweede Wereldoorlog, het openluchtmuseum, Burgers Bush en Arnhem met zijn binnenstad en parken.

Hiernaast wil DroomParken met de recreatieappartement een doelgroep bedienen die zorgbehoevend is. Omdat de recreatieappartementen geheel gelijkvloers zijn, lenen zij zich bij uitstek als vakantieverblijf voor mensen met een beperking die zorg nodig hebben. DroomParken zal de inrichting hier specifiek op afstemmen. Dat betekent dat de inrichting rekening houdt met extra ruimte voor bijvoorbeeld een aangepast bed en de verkeersruimte die ten behoeve van de verzorging rond zo'n bed nodig is. Ook een ruimere en aangepaste badkamer hoort daarbij. Daarnaast worden in het appartementencomplex specifieke ruimtes ten behoeve van zorgverlening ingericht, waarbij gedacht moet worden aan bijvoorbeeld een ruimte voor nierdialyse.

Aanbod van recreatieappartementen op de verhuurmarkt voor verblijfsrecreatie sluit dan ook naadloos aan bij het beleid dat de gemeente, regio en provincie voorstaan:

- De economische visie Arnhem streeft de positie van Arnhem op het gebied van meerdaags/short-stay-verblijf te verbeteren. Een verscheidenheid aan accommodaties, die inspelen op actuele consumentenwensen, worden als belangrijke voorwaarden gezien. Vier-seizoenen-accommodaties ondersteunen voorts de tendens tot seizoensverlenging (jaarrond-openstelling) die in de dagattractie-markt gaande is. De ontwikkeling zal dan ook een positieve bijdrage leveren aan andere economische activiteiten binnen Arnhem (detailhandel, horeca, kunst en cultuur).
- De provincie en regio willen door kwaliteitsverbetering van het toeristisch product haar landelijk marktaandeel vergroten. Voor een kwaliteitsverbetering is het onder andere belangrijk te investeren in innovatieve en duurzame concepten. Door de verbreding van het nachtrecreatieve aanbod met recreatieappartementen wordt ingespeeld op de marktvraag naar onder andere kwalitatief hoogwaardige recreatieverblijven en parken waarop een breed aanbod van activiteiten en faciliteiten aanwezig is. De recreatieappartementen passen daarmee binnen de genoemde doelstelling om te streven naar een kwaliteitsverbetering van de sector en beter in te spelen op veranderende omstandigheden.
- Het park valt in groeigebied verblijfsrecreatie waar, zoals opgenomen in provinciale Gebiedsvisie Groei en Krimp, een toename van verblijfsrecreatie wenselijk is.

Goede ruimtelijke inpassing

Het gebouwencomplex wordt weliswaar tot 10 meter hoog, maar steekt daarmee maar circa een meter uit boven de bouwhoogte van reguliere (eengezins)woningen. Het gebouwencomplex wordt daarbij net als reguliere woningen van een schuine kap voorzien. In het beeldkwaliteitsplan is daarnaast vastgelegd dat het geheel een ensemble vormt, het dakvlak een eenduidige vormgeving krijgt zonder te veel detaillering. Verder worden de daken en gevels uitgevoerd in gedekte tinten, met natuurlijke en traditionele materialen zoals hout, stucwerk en/of baksteen voor de gevels en dakpannen of riet voor de kap.

Verder wordt het complex ingepast tussen de reeds aanwezige 10 tot 15 meter hoge bomen en zal het voor het overgrote deel van het publiek niet zichtbaar zijn doordat het op 300 meter afstand van de Koningsweg ligt, voor een belangrijk deel in het bos wordt ingepast en de tussenliggende ruimte voor een groot deel eveneens van bos is voorzien. Vanaf de A12 is het door het tussenliggende bos eveneens niet waarneembaar. Alleen voor wandelaars die op het pad achter het recreatiepark lopen zal het ondanks visuele afscherming door bomen en een reeds aanwezige 4 meter hoge geluidswal over een lengte van circa 150 meter langs dit pad zichtbaar zijn. In de overige delen van het bos wordt het gebouwencomplex visueel afgeschermd door het bos zelf.