

Advies : Oplegnotitie Actualisatie Compensatieplan

Datum : 8 juli 2014
Opdrachtgever : Adventureworld of Taurus
Ter attentie van : dhr Heijmans
Projectnummer : 211x05874

Inleiding

Overeenkomstig het beschrevene in paragraaf 4.4 van de plantoelichting bestemmingsplan 'Uitbreiding Taurus' wordt de inhoud van het bijgevoegde Compensatieplan 'Landschappelijke en ecologische effectenstudie en compensatieplan' van Buro W. van Heukelom tuin- en landschapsarchitekten b.v. (d.d. 15 mei 2002 en actualisatie d.d. 17 oktober 2003), alsmede de bijgevoegde addenda, nog actueel geacht voor de huidige planvorming.

Provincie en initiatiefnemer zijn in 2004 overeengekomen dat er een compensatie-opgave ter grootte van 7.575 m² natuurareaal dient te worden uitgevoerd. De daartoe aangewezen percelen zijn gelegen aan de Merelweg (te weten sectie C, nrs. 6913, 6914, 4421, 4423 en 4424) en hebben een totale omvang van 8.350 m². Ondanks dat de compensatie-opgave 7.575 m² beslaat, is overeengekomen dat de totale percelen volgens het compensatieplan zullen worden ingericht.

In deze notitie wordt de inhoudelijke wijziging van de planvorming ten opzichte van 2004 toegelicht en vervolgens aangegeven waarom de inhoud van het onderliggende compensatieplan uit 2004 in stand kan blijven.

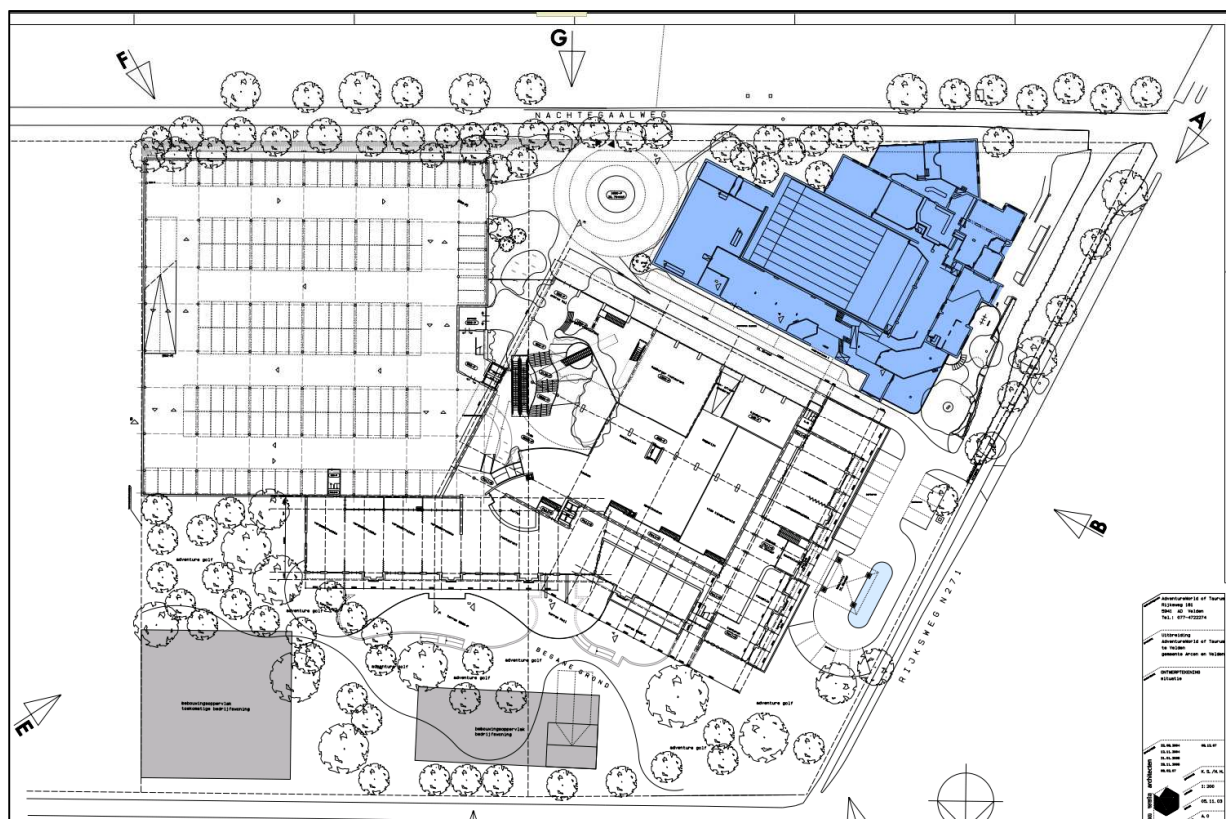
Wijziging plannen ten opzichte van 2004

Bouwplan 2004

Voor de nieuwe uitbreidingsplannen is ruim 1,5 hectare grond nodig (momenteel is al ca. 8.000 m² in gebruik). Op deze gronden wordt voorzien, buiten de reeds bestaande voorzieningen, in een hotel, conferentiecentrum, bioscoopzalen, family-entertainmentcenter, adventure-golfbaan, kinderspeelwereld, klimwand en parkeergelegenheid. Tevens kunnen er twee gebouwen op het complex worden gerealiseerd die dienst doen als bedrijfswoning en/of als opvangmogelijkheid voor langer (doch niet permanent) verblijvende werknemers en/of zakenmensen. Middels vrijstelling is het mogelijk, onder voorwaarden, een derde bedrijfswoning te realiseren.

Het nieuwe gebouw biedt onderdak aan zowel zakelijke activiteiten, een hotel en conferentiemogelijkheden als entertainmentvoorzieningen.

De ingang van het hotel bevindt zich aan de voorzijde van het nieuwe gebouw. De parkeervoorziening voor de hotelbezoekers bevindt zich ook aan deze zijde (Rijksweg). De entree van de voorzieningen van het conferentiecentrum en family-entertainmentcenter bevindt zich aan de



achterzijde van het gebouw. Deze is bereikbaar middels een nieuw aan te leggen weg op eigen terrein. Aan deze zijde worden ook parkeervoorzieningen gesitueerd (parkeergarage) voor bezoekers van de conferentie en familyvoorzieningen. Tevens bevindt zich hier een fietsenstalling. Het gehele terrein wordt omheind om zo criminaliteit tegen te gaan en eventuele overlast voor omwonenden en het nabijgelegen bosgebied te voorkomen. Buiten de genoemde outdoor-activiteiten krijgt het omheinde gebied een parkachtige invulling die zo veel mogelijk aansluit bij de natuurlijke omgeving.

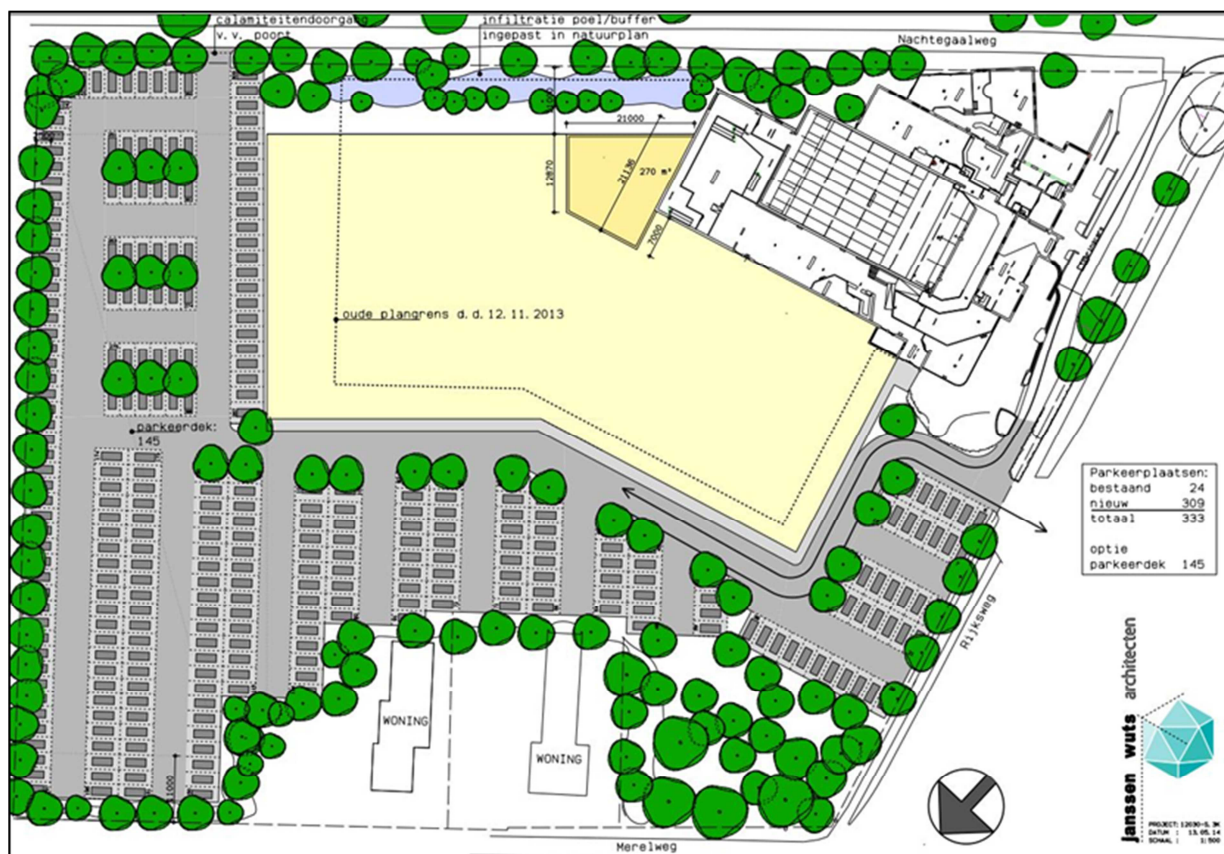
Het drie verdiepingen tellende gebouw heeft een maximale hoogte van 15,5 meter meter. De goothoogte van de huidige bebouwing bedraagt 8 meter.

Ter hoogte van de Rijksweg en Merelweg wordt de nieuwbouw afgedekt met een kap. Het 'middengedeelte' heeft een plat dak. Hierop zullen voorzieningen ten aanzien van de techniek alsook voorzieningen voor het wellness, fitness en beauty deel worden gerealiseerd.

Bouwplan 2014

Het bestaande gebouw, dat drie verdiepingen telt en een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van circa 11 meter heeft, blijft als zodanig behouden. De nieuwbouw heeft een maximaal toegestane bouwhoogte van 11,5 meter aan de zijde van de Rijksweg en de Nachtegaalweg. Voor het nieuwbouwdeel, omsloten door het parkeerterrein, geldt een maximale bouwhoogte van 13,5 meter.

De entree van de nieuwbouw is voorzien aan de noordzijde (zijde Merelweg) aan de linkergevel van het gebouw, direct nabij het parkeerterrein.



Rondom de nieuwbouw is de uitbreiding van het parkeerterrein op maaiveldniveau gesitueerd. In totaal wordt in het plan, inclusief de bestaande parkeergelegenheid, voorzien in 333 parkeerplaatsen, ingepast in het groen. Als onderdeel van de parkeervoorzieningen kan aanvullend bij dit parkeerterrein op maaiveldniveau op het achterterrein een parkeerdek worden gerealiseerd. Dit parkeerdek biedt aanvullende parkeergelegenheid voor circa 145 parkeerplaatsen. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de bestaande inrit aan de Nachtegaalweg en de bestaande uitrit op de Rijksweg.

De bestaande woningen aan de Merelweg blijven gehandhaafd als bedrijfswoning. Ook de bestaande inpandige bedrijfswoning in het huidige hoofdgebouw blijft als zodanig gehandhaafd. Het gehele terrein wordt, zoals in paragraaf 2.2 reeds aangegeven, landschappelijk ingepast. Het terrein wordt zodanig ingepast in de natuurlijke omgeving dat de randen van het perceel vloeiend aansluiten op het omringende bosgebied. Daartoe is onder andere een ruime bebouwingsvrije zone aan de zijde van de Nachtegaalweg opgenomen.

Conclusie

Omdat er thans, ten opzichte van de plannen uit 2004, sprake is van gewijzigde plannen (minder bouwvolume en programma) en de compensatie-overeenkomst tussen initiatiefnemer en Provincie nog moet worden getekend (in voorbereiding), zou de inhoud van het Compensatieplan 2004 wellicht inhoudelijk geactualiseerd dienen te worden naar de huidige situatie 2014.

In samenspraak met de gemeente is echter overwogen dat een inhoudelijke actualisatie van het compensatieplan niet noodzakelijk is vanwege:

- het gegeven dat het plangebied van de bestemmingsplanwijziging (en daarmee de compensatie-opgave) onveranderd blijft ten opzichte van 2004;
- ervan uitgegaan wordt dat de Provincie in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro het compensatie-plan nog voldoende actueel acht;
- de betrokken gronden inmiddels in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden' zijn bestemd tot 'Bos'