

Plan Waltersbergje Gemeente Apeldoorn



*Principeverzoek planologische medewerking
GEPO Beheer BV
Februari 2013*

Inleiding

Gepo Beheer BV is eigenaar van een perceel grond langs de Amersfoortseweg, nabij het familiepretpark Koningin Julianatoren in Apeldoorn (in de volksmond het “gat van Zevenhuizen”). Het is een gebied met de nodige geschiedenis, van oude grafheuvels en het Waltersbergje tot zandwinning en stortplaats. Het staat op dit moment volop in de belangstelling in verband met de lozingen van de nabijgelegen installatie van Vitens in relatie tot de stortplaats en het waterwingebied. De omgeving is dynamisch, de nabijheid van grote publiekstrekkingen als de Koningin Julianatoren, Apenheul en andere recreatieve voorzieningen biedt kansen maar ook een opgave om tot een goede oplossing voor verkeer en parkeren te komen.

Er is een plan gemaakt om het perceel op integrale wijze te ontwikkelen. Het grijpt terug op de cultuurhistorie, biedt een verantwoorde en duurzame oplossing voor de stortplaats en de problematiek van Vitens, een verbetering van de verkeers- en parkeersituatie in de wijde omgeving en geeft als toeristisch-recreatieve ontwikkeling een impuls aan Apeldoorn. Het plan is duidelijk gerelateerd aan bestaande beleidskaders vanuit de provincie en de gemeente. Het voorziet in een behoefte en vraag vanuit de markt. Oriënterende gesprekken met de omgeving (Koningin Julianatoren, Wijkvereniging Berg en Bos, Accres) laten enthousiasme zien. Een goede samenwerking van alle betrokkenen zal tot een mooi resultaat leiden.

Voorliggend document geeft een beeld van de voorgestane ontwikkeling en dient als onderbouwing voor een principeverzoek voor planologische medewerking aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn.

Geschiedenis

Het gebied rond de voormalige stortplaats heeft een grote historische betekenis voor Apeldoorn e.o., omdat het gebied rijk is aan grafheuvels uit de periode 8800-4900 v. Chr. Tevens heeft het gebied in de IJzertijd (7^e eeuw) veel delfstoffen (klappersteen) geleverd t.b.v. “ijzerindustrie”. Later werd Apeldoorn een echt kerkdorp en de “Oranjes” hebben na aankoop in 1684 van het Huis het Loo tot op heden veel betekend voor Apeldoorn e.o. en dit deel van de Veluwe.

Het Waltersbergje

Ongeveer een eeuw geleden lag in dit gebied “Het Waltersbergje”. De bekende Notaris Walter bezat een groot gebied met als hoogtepunt een bergje ten zuiden van de Amersfoortseweg. Het gebied bestond hoofdzakelijk uit heidelandschap, waarop de toen pas opgerichte vereniging voor vreemdelingenverkeer een prieeltje van rondhout had laten plaatsen.



Afb.: “het Waltersbergje” 1903



Afb.: Wandelkaart 1902 met Waltersbergje.

In het prieeltje bevond zich een oriënteringstafel van hardsteen waarin pijltjes waren gegrift die naar de verschillende kerktorens wezen. Vanaf dit “Waltersbergje” had men een prachtig zicht en het stond ruim honderd jaar geleden vooral in hoog aanzien bij jonggeliefden.

Tot grote teleurstelling van veel mensen, werd rond 1892 dit romantische plekje en terrein verkocht aan de maatschappij die van de gemeente Apeldoorn een concessie had gekregen voor de aanleg en exploitatie van een

drinkwatervoorziening installatie. Dankzij de hoge ligging van het Waltersbergje (30 m boven straatniveau) kon de bouw van een dure watertoren achterwege blijven.

Het gat van Zevenhuizen

Veel later (jaren '60 en '70 van de vorige eeuw) is er een vergunning afgegeven t.b.v. zandwinning en is het terrein in handen gekomen bij zandhandelaar c.q. transporteur Zevenhuizen uit Apeldoorn. Deze heeft na de ontzanding het terrein ook gedeeltelijk gebruikt als stortplaats.

De huidige locatie is tegenwoordig aangemerkt als voormalige stortplaats en is ca. 11,8 ha groot, waarvan ca. 8 ha gat. Het gat is ca. 10/12 meter diep en het toenmalige stortmateriaal is afgedekt met een dunne afdeklaag.

Door deze dunne afdeklaag heeft zich een laagwaardig bos ontwikkeld, waarin bomen nauwelijks kunnen wortelen (zie: 1^e verkenningsonderzoek door Witteveen & Bos 2010) en de natuurwaarde zeer gering en niet optimaal is voor het natuurgebied de Veluwe.

Ontwikkelingsvisie

Het plan bestaat uit een aantal onderdelen, die samen tot een (ook financieel) haalbare situatie leiden.

Fase 1 is om een vanuit milieu hygiënisch oogpunt voldoende dikke afdeklaag aan te brengen op de voormalige stortplaats. Hierdoor wordt een verantwoorde situatie gecreëerd waarbij de huidige risico's op het uitspoelen van de stortplaats (in een waterwingebied) worden geminimaliseerd. Hiertoe wordt op dit moment in overleg met de provincie Gelderland een saneringsplan voorbereidt. Onderdeel van deze fase is ook een goede oplossing voor de lozingen van de installatie van Vitens. Door de ophoging kan het terrein zijn oorsprong en gebruik weer terug krijgen. Daarbij zal op de locatie het cultuurhistorische Waltersbergje weer terug komen in de gemeente Apeldoorn.

Fase 2 bestaat uit de realisatie van een parkeerplaats van circa 3 hectare groot. De parkeerplaats richt zich op de bezoekers van de toeristische attracties in de omgeving en de bezoekers van de stad Apeldoorn. Regulier openbaar vervoer is op 50 meter loopafstand aanwezig (bushalte langs de Amersfoortseweg), in overleg is de inzet van shuttlebusjes (Green Flex Shuttle) mogelijk.

Fase 3 omvat de oprichting van een stadscamping (circa 5 ha) inclusief camperparking (conform eis City Camp erkenning). Hiermee wordt een in de omgeving ontbrekend marktsegment ingevuld dat zich richt op kortdurend toeristisch / recreatief verblijf.

In de verdere ontwikkeling van het terrein is er ruimte voor openbaar stelling van het terrein, zoals het Waltersbergje (0,5 ha), talud en bos (2 ha) en een eventueel te realiseren waterbekken (0,2 ha) in de nabijheid van het station van Vitens. Daarbij wordt ook gedacht aan het plaatsen van een kiosk (vergelijkbaar met kiosk “het Leesten” die tevens als Campkiosk fungeert). Het aangewezen openbare gebied blijft ook toegankelijk als honden uitlaatplek.

De ruimtelijke opbouw van het plan wordt duidelijk in het bijgevoegde schetsontwerp van bureau Hoogstraat.

Onderbouwing

GEPO beheer bv heeft vanaf 2005 allerlei onderzoeken gedaan naar milieutechnische, ecologische en cultuurhistorische aspecten en heeft naar mogelijkheden gezocht om het één en ander te realiseren.

Dit plan is tot stand gekomen na studie van eerdere adviesrapporten, huidige wetgeving, doelstellingen van gemeente en provincie en de behoefte van consumenten. Onderstaand wordt op een aantal belangrijke aspecten ingegaan. Op zaken die in het kader van een bestemmingsplanwijziging van belang zijn, zoals Natura 2000 en EHS zal in het kader van de bestemmingswijziging nader worden ingegaan.

Doelstellingen en behoeftes

Doelstelling van de *Provincie Gelderland* is om marktpartijen te stimuleren om voormalige stortplaatsen een nieuwe bestemming te geven (zie:

“Herontwikkeling van stortplaatsen: ervaringen en kansen (Arcadis, december 2008) en de notitie van de Provincie Gelderland: “Kansen voor hergebruik en herontwikkeling van stortlocaties in Gelderland”(provincie Gelderland, 20-06-2011).

Hierin worden enkele voorbeelden gegeven van eindresultaten. Deze notitie heeft als doel:

A: - toekomstige gebruik

B: - goede inpassing in het (stedelijk) landschap

C: - duurzame afwerking

De voormalige stortlocatie “Gat van Zevenhuizen” valt onder de provinciale bevoegdheid.

Doelstelling van de *Gemeente Apeldoorn* is een nationale topper te blijven op toeristisch gebied, omdat dit voor Apeldoorn een directe jaarlijkse omzet van ca. 300 miljoen euro, ruim 5000 banen, bijna 2,5 miljoen overnachtingen en ruim 2 miljoen bezoekers aan Apeldoornse toeristische /recreatieve attracties per jaar oplevert (zie rapport: 2004-2007/ Kader doelstelling toerisme & recreatie).

Het rapport van de Rabobank “provinciale dynamiek 2003” , waarschuwt voor een zorgelijke ontwikkeling door afname van toeristische capaciteit door uitputting en (semi)permanente bewoning . Door achtergebleven innovatie (ook door planologische belemmeringen) voldoet men niet meer aan de wens van de consument (klant)

Het is duidelijk dat er behoefte aan en markt is voor een parkeerplaats en stadscamping. Al jaren wordt er gesproken over de afwezigheid van moderne parkeerplaatsen voor Campers en bezoekers in de gemeente Apeldoorn. Dit geldt ook voor onze buitenlandse toeristen. Tevens is er op de hele Veluwe geen Stadscamping (zie kaart : city camps.com) en kunnen gezinnen op een goedkope manier alleen verblijven buiten de Stadsgrenzen van Apeldoorn , bijvoorbeeld in Beekbergen/Hoenderloo e.d. en een duurder alternatief is een hotel. Een Stadscamping is voor Gemeente Apeldoorn (ACCRES) een “schot in de roos” (Basis: “korte vakanties, dichtbij”).



Het gebied “Waltersbergje” is centraal gelegen bij alle belangrijke bezienswaardigheden en recreatieve voorzieningen van de Gemeente Apeldoorn (zie bijlage: Afstanden naar de voorzieningen).

Het is duidelijk dat deze locatie logistiek gezien uniek ligt. Met dit plan kun je zonder afhankelijk te zijn van overheids gelden, diverse partijen tevreden

stellen. Ook t.a.v. economische belang, werkgelegenheid, milieu, cultuur is dit plan uniek in zijn combinatie.

Tevens kan de omgeving (Wijkvereniging Berg & Bos) verheugt zijn met een extra parkeervoorziening, zodat er tijdens najaar en winter evenementen in de nabijheid van Paleis Het Loo niet meer geparkeerd hoeft te worden in de woonwijk. Extra voorzieningen zijn ook in het belang voor de bewoners van Hoog Soeren i.v.m. de totale wegafsluiting van de J.C.Wilslaan voor bezoekers van Berg & Bos/Apenheul.

Veel bezoekers zullen gebruik maken van het openbaar vervoer en de fietsenverhuur. Immers de door de heffing van parkeergelden in het centrum en het gebrek aan ruimte en goede toegangswegen zijn bestaande alternatieven niet optimaal.

Het is een milieuvriendelijk, beter en economisch gebruik van het recreatiegebied binnen een straal van 4 km. En dat zonder hinder voor woonwijk en dorpen in de nabije omgeving (2 tot 4 km).

Dit plan/ idee is mede gestimuleerd door de informatie over mislukte plannen voor parkeren elders, transferium locaties, openbaar vervoer en de vraag van ondernemers naar innovatieve oplossingen. Stilstand is hierbij achteruitgang.

Uitvoerende partijen

- Eigenaar : GEPO Beheer bv Terwolde
- Grondbank : GMG Arnhem/K3 Delta (vergunningen, exploitatie)
- Milieuadvies : Acorius / Drs. Ing. J.Pijpker Amersfoort
- Ingenieursbureau : Buro Hoogstraat Olst

Eerdere onderzoeken

- Flora&Fauna : Groenklus vof Overberg (bos kwaliteit onderzoek); Staring advies Zelhem (Natuuronderzoek 2012)
- Adviesrapport : Witteveen&Bos Deventer (gebied onderzoek)
- Milieu controle : Provincie Gelderland (periodiek controle stortplaats)
- Milieuadvies : MTE/ Acorius- Drs.Ing.J.Pijpker Amersfoort

Geraadpleegde documentatie en bronnen

Oude beelden van Waltersbergje (eigen onderzoek en foto aankoop)

- Gegevens omtrent Waltersbergje : Boek - *Bas Hageman "Bos van de Burgemeester en "Natuurpark Berg en Bos "*.

- Provincie Gelderland “ Herontwikkeling oude stortplaatsen”, augustus 2008
- Provincie Gelderland “ Kansen voor hergebruik en ontwikkeling van stortlocaties in Gelderland”, juni 2011
- VVV Apeldoorn
- Rapportages en advies Rabobank 2003
- Gemeente Apeldoorn registraties van vergaderingen t.a.v. plannen Stadsdeel N-W vanaf 2000 tot heden
- Coda museum Apeldoorn
- Gemeente Apeldoorn - Nota: “Ontmoeten in Apeldoorn” over beleid, Thema’s;
 - *Aansluiten bij huidige identiteit “verblijfsrecreatie en attracties in het groen”.*
 - *Richten op door consument gewenste kwaliteit; campings, attracties, hotels(ook zakelijk toerisme) en bungalowparken zullen door de gemeente Apeldoorn zoveel als mogelijk gefaciliteerd worden.*
 - *Meer toeristische kampeerplaatsen en terugdringen permanente bewoning.*
 - *Realiseren fietsknooppunten en goede wandelmogelijkheden.*
 - *Benutten potentie plattelandstoerisme en Apeldoorns kanaal.*
 - *Ondersteuning Veluws Bureau Toerisme en winkels VVV.*

Bijlage: Afstanden naar de voorzieningen

APENHEUL ca. 2 km



PALEIS HET LOO ca. 2 km



FAMILIE PRETPARK JULIANA TOREN ca. 50 meter



NATUUR en STADSPARK BERG & BOS ca. 2 km



Grootste openluchtbad van Nederland "Kristalbad" ca. 1,8 km



KLIMBOS ca. 2,4 km



Wildpark en museum het AARDHUIS ca.4,5 km



FLORA EN FAUNA ca. 10 meter



KLIM WALTERSBERGJE (rustpunt) met uitzicht op Grafheuvels ca.20 meter



APELDOORN CENTRUM ca. 5/6 km



afb. oude gemeente huis en terrassen



afb. vele parken (oranjepark)

TUIN VAN ONS KONINGSHUIS "KROONDOMEIN" en t'LOO ca. 2,5 km.



Afb. Vijvers t'Loo



Afb. Bos Kroondomein



Afb. Sprengen



Afb. Reebok



Afb. Herten

GOLFBAAN HOOG SOEREN ca. 3 km



WANDEL EN FIETSROUTE ca. 10 meter



Afb. Nordic walking



Afb. Fiets route aanwijzingen en fietsgroep.

FIETSVERHUUR OP LOCATIE STADSCAMPING ca. 0 km



BEZOEKERS Stadscamping > WIFI TOEGANG ca. 0 km.



OPENBAAR VERVOER ca. 50 meter (bij ingang Juliana Toren)



Afb. Stadsbussen incl. mindervalide instap plekken

Snelle verbinding met A1 snelweg via Amersfoortseweg naar Nieuw Milligen ca. 10/12 km, dus niet door de stad.



Afb. Ecoduct na oprit vanaf Nw.Milligen naar Deventer

Eigen parkeerplaats en extra betaald parkeren met gesloten toegang

