

FW: zaaknr. Z2023-00000112

Van:

Aa:n Griffier <Griffier@leusden.nl>

Cc:

Geachte gemeenteraad,

Graag uw aandacht voor onderstaand bericht gericht aan het college. Omdat in deze kwestie onder andere de verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen raad en college aan de orde is, zouden wij het op prijs stellen als u hier gedegen kennis van neemt. Vroegtijdig bijsturen is beter dan later proberen problemen op te lossen.

Wij zijn graag bereid tot het een toelichting en staan open voor uw vragen of opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Doornseweg
Leusden

From: >

Date: Friday, 22 September 2023 at 13:45

To: "bestuurssecretariaat@leusden.nl" <bestuurssecretariaat@leusden.nl>

Cc: >

Subject: zaaknr. Z2023-00000112

Geacht college van burgemeester en wethouders,
(kopie aan gemeenteraad)

Op 22-8-2023 heeft de gemeente kennis gegeven van de ontvangst van een Aanvraag beschikking behandelen, Doornseweg 29b, 3832RM Leusden (zaaknr. Z2023-00000112). De aanvraag betreft het bouwen van een tijdelijke dienstwoning en bevat onder andere het handelen in strijd met de ruimtelijke regels. Bij de kennisgeving wordt aangegeven dat de aanvraag volgens de reguliere procedure zal worden behandeld. Daaruit begrijpen we dat de gemeente van mening is dat het nemen van een besluit in dezen binnen de beleidsruimte van het college valt.

De aanvraag bevat een in opdracht van de aanvrager opgestelde ruimtelijke onderbouwing die bedoeld is om deel te gaan uitmaken van een beschikking en daarmee gemeentelijk beleid wordt. Dat baart ons als belanghebbenden ernstige zorgen. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat meerdere zaken die ons inziens niet kloppen of om andere redenen onaanvaardbaar zijn. Hierover later meer. Eerst gaan we kort in op het toepasselijke, bestaande gemeentelijk beleid en, daarmee samenhangend, de keuze voor een behandelprocedure, de noodzaak van de aanvraag, en handhaving van het bestemmingsplan.

Hoewel volgens een gerechtelijke uitspraak een commerciële camping op het terrein van de voormalige defensiepersoneelscamping mag blijven en het raadsbesluit om de aanduiding 'camping toegestaan' op de plankaart niet te verwijderen gehandhaafd kan worden, is nergens in de gemeentelijke plannen en beleidsstukken een onderbouwing te vinden voor het *niet* teruggeven aan de natuur van dit terrein na vertrek van de defensiepersoneelscamping.

Voor het *wel* teruggeven aan de natuur is al in 1995 een heldere onderbouwing gegeven in het door

de raad vastgestelde Beleidsplan Toerisme en Recreatie, dat voor het “belangrijke natuurgebied”, waartoe het perceel behoort, deze beleidsregel bevat: “In dit gebied worden recreatieve ontwikkelingen actief tegengegaan. Dit geldt zowel voor intensieve dagrecreatie als voor alle vormen van verblijfsrecreatie.” De in 1996 door het college vastgestelde Notitie Kampeerbeleid maakt duidelijk dat de destijds bestaande defensiepersoneelscamping onder overgangsbeleid viel en dat, als deze camping wordt gestaakt, het daarom niet zomaar mogelijk is daar een nieuwe camping te realiseren. (Overigens is het gemeentelijk kampeerbeleid uiteindelijk niet tot stand gekomen door een conflict met de provincie.) In de toelichting van het bestemmingsplan Buurtschappen wordt dit beleid strikt gevolgd en is aangegeven, dat de aanduiding ‘camping toegestaan’ wordt verwijderd na het vertrek van de defensiecamping; de voorschriften bevatten de daarvoor benodigde wijzigingsbevoegdheid van het college, waarbij het verwijderen van alle bebouwing en verhardingen diende te worden uitgewerkt. Defensie, als toenmalige eigenaar, had daarmee ingestemd.

En hoewel door een eerder college is betoogd, dat door het vaststellen van een gemeentelijke beheersverordening de betreffende bepalingen in het bestemmingsplan buurtschappen zouden zijn vervallen, is ook in die beheersverordening geen woord te vinden ter onderbouwing van een dergelijke bestemmingsplan- of beleidswijziging. Nota bene, voor het vaststellen van deze beheersverordening is geen inspraakprocedure gevolgd, wat voor het wijzigen van een bestemmingsplan wel vereist is.

De door de aanvrager ingediende ruimtelijke onderbouwing is een jammerlijke poging om het ontbrekende gemeentelijke beleid voor het houden van een camping op Doornseweg 29b en zelfs voor het aldaar bouwen van een woning in te vullen. Dat is echter geen taak van een particuliere partij en ook niet van het college. Vaststellen van omgevingsplannen en het wijzigen daarvan is een verantwoordelijkheid van de gemeenteraad. Gegeven deze ruimtelijke onderbouwing menen wij, dat voor het behandelen van deze aanvraag niet de reguliere procedure, maar de uitgebreide procedure gepast is.

Wij verzoeken de gemeente daarom de keuze voor een behandelprocedure in dezen te wijzigen in de uitgebreide procedure, omdat dit ons inziens niet binnen de beleidsruimte van het college valt.

Overigens vragen wij ons af waar deze aanvraag voor nodig is. Het bestemmingsplan staat toe: “maximaal vier gebouwen met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 400 m² uitsluitend ten dienste van en ter plaatse van de aanduiding ‘camping toegestaan’”. Deze limitering is bepaald door het aantal en de oppervlakte van de gebouwen van de voormalige defensiecamping. Eén van die gebouwen was al een woongelegenheid ten dienste van de camping, een soort dienstwoning dus, zoals te zien op een oude kaart van Kamp Waterloo uit 1984 (‘Gebouw X’). Als de huidige campingexploitanten om hun campinggasten van dienste te kunnen zijn en om kosten van personeel en het hebben van eigen woonruimte elders uit te sparen, een dienstwoning wensen, dan voorziet het bestemmingsplan daar dus al in. Ze kunnen in een bestaand dienstgebouw wonen of een gebouw daarvoor aanpassen zonder de maximale 400 m² te overschrijden. En als een dergelijke aanpak de exploitanten niet zint, zouden zij de gemeente kunnen vragen te gedogen, dat zij één van de 6 standplaatsen voor een stacaravan gebruiken om permanent te wonen. Dit zou weliswaar ten koste gaan van enige campinginkomsten, maar levert de campingexploitanten onder aan de streep veel geld op, omdat zij geen woonruimte elders meer hoeven te bekostigen, of die kunnen verhuren, wat meer oplevert, dan een standplaats voor een stacaravan.

Wat betreft de bepalingen in het bestemmingsplan ten aanzien van het maximaal aantal gebouwen met een maximale oppervlakte, wijzen we de gemeente erop dat op het campingterrein inmiddels meerdere nieuwe gebouwen te zien zijn, deels permanente overkappingen horend bij kampeermiddelen of stacaravans.

Wij vermoeden dat hiermee de in het bestemmingsplan aangegeven maxima ruim overschreden zijn en verzoeken de gemeente dit te onderzoeken en zo nodig handhavend op te treden.

Hierboven noemden we al dat de ingediende ruimtelijke onderbouwing zaken bevat die ons inziens niet kloppen, dan wel onaanvaardbaar zijn, zeker in een stuk dat via een reguliere procedure zou worden vastgesteld als onderdeel van een beschikking en dus van het gemeentelijke beleid. Welke zaken zijn dat? Zonder uitputtend te zijn noemen we:

1. Het toestaan van een woning houdt een wijziging van het bestemmingsplan, die door de raad via een inspraakprocedure dient te worden vastgesteld. Echter volgens deze ruimtelijke onderbouwing heeft 'de gemeente', lees: 'het college', zich al gecommitteerd aan een dergelijke wijziging als blijkt uit deze citaten: "De gemeente heeft in haar brief van 21 december 2020 in reactie op het principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan een dienstwoning op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 10 jaar." (blz. 4) en "De gemeente heeft aangegeven dat, voordat een dienstwoning definitief wordt toegestaan, initiatiefnemers eerst moeten bewijzen dat sprake is van een duurzaam en rendabel bedrijf. Daarom is de gemeente voornemens in eerste instantie een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor een termijn van 10 jaar." (blz. 8)
Daarmee treedt het college in de verantwoordelijkheid van de raad. Slecht bestuur dus, niet passend in deze tijd.
2. Op blz. 7 wordt een L-vormig gebouw met een oppervlakte van 68 m² (of 76 m² op blz. 11) aangeduid als een 'stacaravan'. Hiermee wordt terloops een nieuwe en zeer ruime definitie gegeven aan het begrip 'stacaravan' als bepaald in het bestemmingsplan: (Voorschriften Art 1 Begripsbepaling 26) "Stacaravan: een als een gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief woonverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen". Akkoord gaan met deze nieuwe definitie zet de deur open voor de bouw van 6 recreatieve nachtverblijven op het campingterrein. Eerder juridisch onderzoek heeft uitgewezen dat dat niet zonder meer de strekking is van het bestemmingsplan. Ons inziens is een 'caravan' een uit één geheel bestaand mobiel recreatief woonverblijf, dat, voorzien van een kenteken, toelaatbaar is op de openbare weg en dus maximaal 255 centimeter breed, 12 meter lang en 4 meter hoog is. Niet afwijken van deze maxima is ook belangrijk in verband met de toegang tot de camping via overpad op het erf van Doornseweg 29a. Als de afmetingen groter zijn, leidt dit tot problemen, overlast en zelfs schade, zoals gemerkt bij het eerdere transport van een te grote sanitair unit en een uitsluitend per vrachtwagen verplaatsbare, te grote 'stacaravan'. Als eigenaren van 29a maken wij ernstige bezwaren tegen de genoemde nieuwe definitie van 'stacaravan'. De schade zoals hierboven genoemd is nooit door eigenaar of pachter van 29b gerepareerd; we hebben daar zelf kosten voor moeten maken. Wij zullen derhalve niet toestaan dat delen van onze perceelbescheiden verwijderd moeten worden teneinde dergelijke transporten te kunnen bewerkstelligen. Nota bene: er zijn dagen dat via ons erf wel 200 bewegingen per dag plaats vinden, inclusief vele zware voertuigen. Ons eigen gebruik valt daarmee volledig in het niet, terwijl wij even verantwoordelijk voor onderhoud zouden zijn als de camping.
3. Op blz. 6 wordt gesteld dat de camping 365 dagen per jaar open is. Dat is niet het geval voor recreatieve kampeersers. Hiervoor is de camping alleen in het kampeerseizoen open. In de periode buiten het seizoen is ons gebleken dat er een beperkt aantal gasten (zeer) lang op de camping verblijft in een variëteit van kampeermiddelen. Gelet op de dagelijkse aankomst- en vertrektijden betwijfelen wij of er altijd sprake is van recreatief verblijf. Voor deze gasten lijkt ons aanwezigheid van een beheerder op het terrein misschien wenselijk, maar niet noodzakelijk, zoals gesteld door de aanvrager op blz. 6 en 8. De economische redenen voor

de beheerders om jaarrond op het terrein te willen wonen, lijken ons belangrijker. Daarmee worden niet alleen personeelskosten, maar vooral huisvestingskosten elders uitgespaard.

4. Op blz. 11 beroept de aanvrager zich op een provinciale instructieregel (IOV Art 9.7) die bepaalt dat in (nieuw vast te stellen) bestemmingsplannen binnen landelijk gebied 'stedelijke functies' (Het staat er echt!) mogen worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingmogelijkheden. Vervolgens stelt de aanvrager (blz. 11): "Dit betekent dat een toename van bebouwing met 80m² (20% van 400 m²) mogelijk is. De beoogde (tijdelijke) woning heeft een oppervlakte van 76 m² en past dus binnen de mogelijkheden die de Interim omgevingsverordening biedt." Dat is totale onzin. Er wordt hier geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waarvoor de instructieregel zou gelden. Er is een *bestaand* bestemmingsplan en dat plan is zeer duidelijk over dat er maximaal 4 gebouwen met in totaal 400 m² zijn toegestaan. Dit is een voorbeeld van wat er gebeurt als een belanghebbende particuliere partij het gemeentelijk beleid meent te kunnen dicteren.
5. Op blz. 15 wordt gesteld dat het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan buurtschappen. Als dat *zonder meer* het geval was zou het college nog bevoegd zijn de aanduiding 'camping toegestaan' op de plankaart bij het perceel te verwijderen, waarbij verwijdering van alle verhardingen en bebouwing uitgewerkt diende te worden, om uitvoering te geven aan het in de toelichting opgenomen wijzigingsbesluit dat het perceel aan de natuur wordt teruggegeven na vertrek van de defensiecamping. Inmiddels weten we dat het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd is door het vaststellen van de genoemde beheersverordening.
6. Op bladzijde 16 wordt gesteld dat geen dienstwoning op het terrein is toegestaan. Dat lijkt ons niet juist. Eén van de vier gebouwen van de defensiecamping was nota bene een woongelegenheden. Waarom zou daarin niet gewoond mogen worden ten dienste van de camping, of in een ander dienstgebouw, zolang de maxima niet worden overschreden!? Zie ook onze eerdere opmerking over de noodzaak van deze aanvraag.
7. Op blz. 17 wordt gesteld dat wordt aangesloten bij de in de omgevingsvisie landelijk gebied voor dit gebied genoemde omgevingswaarde 'rust'. In dit verband citeren we weer eens de opvatting van een Leusdense wethouder in 2019: "Het merendeel van het terrein kan en mag gebruikt worden als camping. Een camping met alle drukte daaromheen draagt niet bij aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie. Om onze doelen te kunnen bereiken is het belangrijk dat de camping wordt weg bestemd." Dit toont aan hoe opportunistisch de omgevingsvisie door de aanvrager wordt uitgelegd om het bouwen van een dienstwoning buiten het bestemmingsplan te rechtvaardigen.
8. Op blz. 17 toont de aanvrager dezelfde opportunistische houding in het uitleggen van de Visie recreatie en toerisme. Dit is slechts een oriënterend document, waarin de behoefte aan nader onderzoek wordt aangegeven. Dit onderzoek is er echter nooit van gekomen. In het hele document wordt de (voormalige) defensiecamping op Doornseweg 29b niet één keer genoemd en ook niet de wenselijkheid van een commerciële camping op die locatie. Nota bene: in beleid uit 1995 en 1996 worden wel zoekgebieden voor nieuwe campings genoemd, maar daar behoorde het gebied van Doornseweg 29b om duidelijke redenen niet toe.
9. Op blz. 26 wordt verwijdering van een stukje verharding dat deel uitmaakte van het voormalige Kamp Waterloo en de defensiepersoneelscamping, aangekondigd. In het licht van de oorspronkelijke bedoeling om alle verhardingen en bebouwing op het terrein te verwijderen en het terrein terug te geven aan de natuur is, is dit een te verwaarlozen, bijna

ridicuur, gebaar. Overigens staan op het terrein inmiddels meerdere nieuwe gebouwen en lang blijvende kampeermiddelen. Wordt hiervoor ook verharding verwijderd!?

10. Op blz. 34 wordt betoogd dat er in het kader van deze aanvraag geen exploitatieplan nodig is. Het is niet aan een aanvrager om dat vast te stellen, maar aan de gemeenteraad. Bij een eerdere aanvraag voor een dienstwoning was nog wel sprake van de noodzaak van een anterieure overeenkomst. Wat is er veranderd?
11. De ingediende ruimtelijke onderbouwing sluit op blz. 34 af met enkele opmerkingen over maatschappelijke uitvoerbaarheid. Er wordt verwezen naar een dramatische verlopen voorlichtingsavond met buurtbewoners in 2020. Hier kreeg de buurt te horen dat op het terrein tot 56 recreatieve nachtverblijven gebouwd mochten worden. De buurt was “woedend en verbijsterd” en heeft een advocaat ingeschakeld om dit te bestrijden. Later bleek, dat het bouwen van recreatieve nachtverblijven inderdaad niet legaal was. Daarna is de buurt in een jarenlang slepend juridisch conflict met de gemeente terecht gekomen en zijn de relaties tussen hen, de gemeente, de campingexploitanten en de grondeigenaar op scherp komen te staan. Uit een door de gemeente gefaciliteerd overleg ter verbetering van de relatie tussen de buurt en de campinghouders zijn de laatste voortijdig weggelopen. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing wordt geen woord aan deze ernstig verstoorde maatschappelijke verhoudingen gewijd. Wat maatschappelijke uitvoerbaarheid betreft is de situatie zonder meer slecht, ook al probeert de aanvrager dat hier anders te doen voorkomen.

Kortom, vergunningsverlening voor een dienstwoning buiten het bestemmingsplan is voor ons onaanvaardbaar, ook als dat zogenaamd tijdelijk is. De bedoeling van de nieuwe grondeigenaar is vanaf het begin duidelijk geweest: van dure bosgrond goedkope bouwgrond maken! Het verkrijgen van toestemming voor het bouwen van een tijdelijke dienstwoning met zicht op toestemming voor een definitieve woning (zie punt 1 hierboven), past daar helemaal in. Nota bene, voor deze nieuwe woning is volgens een plattegrond van de camping al een ‘erf’ van zo’n 2000 m² op het terrein afgeperkt. De waarde op termijn van een vrijstaande woning op een dergelijk groot erf maakt de investering die de nieuwe eigenaar in 2018 heeft gedaan in één keer bijzonder rendabel! Wil de gemeente hier echt aan meewerken?

Wij zien uit naar uw reacties.

Met vriendelijke groet,

Doornseweg
Leusden