



't Schouthuis b.v.

Postbus 13  
3930 EA Woudenberg  
Voorstraat 12  
3931 HD Woudenberg

033 – 286 11 66  
info@schouthuisbv.nl  
www.schouthuisbv.nl

Gemeente Leusden  
t.a.v. de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders  
Postbus 150  
3830 AD LEUSDEN

**Datum** : 16 november 2020  
**Ref.** : Treek-Henschoten  
**Betreft** : Camping Waterloo

-----  
Geachte raadsleden, geachte college,

Bij deze vragen wij uw aandacht voor onze zienswijzen op de ontwikkelingen rondom Camping Waterloo in Leusden, eigendom van Landgoed Den Treek-Henschoten NV. De afgelopen maanden heeft de media meermaals aandacht besteed aan de toekomstige invulling van dit campingterrein. Tevens hebben omwonenden van het campingterrein meerdere brieven/e-mails gestuurd en heeft een door hen ingeschakelde advocaat een brief gestuurd. Wij reageren hierbij op deze correspondentie en ontwikkelingen met een toelichting op de plannen die het Landgoed heeft voor de toekomstige invulling van het campingterrein.

#### Toekomstige invulling van Camping Waterloo

Het Landgoed heeft in de eerste helft van 2020, met behulp van een recreatiemakelaar, gezocht naar een exploitant die het campingterrein aan de Doornseweg 29b als camping wil exploiteren. Tijdens deze zoektocht hebben de rentmeester van het Landgoed en de recreatiemakelaar met meerdere partijen gesproken. Deze partijen kwamen met totaal verschillende ideeën over de toekomstige invulling van het terrein. Uiteindelijk heeft het Landgoed medio 2020 gekozen voor de plannen van De ReCreatie, omdat deze passen binnen diverse duurzaamheidscriteria en binnen de visie op natuurbehoud van het Landgoed.

Na een presentatie van De ReCreatie aan de omwonenden namen de omwonenden het standpunt in om *niet* met De ReCreatie en *niet* met het Landgoed in overleg te willen treden over de plannen, die overigens passen binnen de visies van de gemeente Leusden en waarin zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden. Zo wordt in de plannen een stiltezone gecreëerd met een minimale breedte van circa 20 meter en een maximale breedte van circa 40 meter direct achter de woningen aan de Doornseweg. Hiermee ontstaat een bufferzone die ervoor zorgt dat er geen recreatieplaatsen direct achter de woonhuizen worden gerealiseerd, zodat de rust en ruimtebeleving door de omwonenden gewaarborgd zijn.

*NB: toen stichting VAFAMIL nog gebruik maakte van het terrein stonden de kampeermiddelen dicht tegen de eigendomsgrens aan (zie de rode cirkel op de luchtfoto in bijlage 1).*

De nieuwe situatie is dus een grote verbetering ten opzichte van de oude situatie ten tijde van de exploitatie door VAFAMIL. Wel worden in deze stiltezone mogelijk één of meerdere van de volgende voorzieningen gerealiseerd; een voedselbos(je) en/of moestuin, compostsystemen, recyclerotonde. Deze voorzieningen zijn ook ingetekend op één van de bijlagen die onderdeel uitmaakt van het principeverzoek van De ReCreatie.

Het toekomstige hart van de camping, de voormalige kantine, bevindt zich op circa 250 meter van de dichtstbijzijnde woningen. De eigenaren De ReCreatie en het Landgoed begrijpen de zorgen van de omwonenden en willen er, middels gesprekken met omwonenden en het maken van duidelijke afspraken, zoveel mogelijk aan doen om eventuele toekomstige overlast tot een minimum beperken.

De ReCreatie heeft duurzaam ondernemerschap hoog in het vaandel. Daarin versterken De ReCreatie en het Landgoed elkaar. De ReCreatie ambieert geen rustversturende elementen als kinderanimatieteam, een zwembad en/of een speeltuin op dit campingterrein. De ReCreatie ziet zijn zorgplicht voor de natuur op het terrein als een essentieel onderdeel van de exploitatie. In de vormgeving van De ReCreatie zal het circulair ondernemen in balans met de natuur en (directe) omgeving centraal staan. Derhalve heeft het landgoed het volste vertrouwen in de plannen die De ReCreatie heeft voor Camping Waterloo. Wij zijn van mening dat er, ook voor de omwonenden, geen betere partij denkbaar is om deze camping nieuw leven in te blazen.

## Brieven/e-mails omwonenden

### *Brief omwonenden 30 juni 2020*

In de brief die omwonenden op 30 juni 2020 aan het college van burgemeester en wethouders hebben gestuurd wordt gesuggereerd “dat medewerkers van de gemeente Leusden ten tijde van de ‘Tiny house affaire’ toezeggingen hebben gedaan aan het Landgoed die zij vervolgens niet na konden komen”. Dat de gemeente zich tijdelijk op het standpunt heeft gesteld dat er op het campingterrein planologisch 56 chalets kunnen worden opgericht onderstreept dit vermoeden volgens de buurtbewoners.

Onze reactie hierop is dat er geen toezeggingen aan het Landgoed zijn gedaan. De mogelijkheid om 56 chalets op te kunnen richten kwam ook voor het Landgoed als een totale verrassing tijdens een overleg dat de rentmeester op 22 april 2020 had met de gemeente Leusden. Tot die tijd was ons hierover niets bekend en tijdens onze zoektocht naar een toekomstig exploitant was deze informatie niet bekend bij het Landgoed.

In de genoemde brief van 30 juni 2020 wordt één zin uit het principeverzoek van het Landgoed van 30 januari 2019 geciteerd. Deze zin is ook tijdens de bewonersavond op 2 juni 2020 door één van de bewoners benoemd. De rentmeester heeft toen aan de omwonenden uitgelegd dat deze zin slechts een onderdeel was van een veel uitgebreider principeverzoek.

Voor de volledigheid treft u hieronder het volledige toekomstbeeld aan, zoals dit was opgenomen in het principeverzoek;

1. Waterloo heeft primair “Natuur” als karakter;
2. Om de natuur en rust te borgen, wijzigen we de bestemming van Waterloo, zodat er geen camping meer is toegestaan;
3. Er wordt aan een gedeelte van het terrein een permanente woonbestemming toegekend waarin kleinschalig duurzaam gewoond wordt in maximaal 20 “tiny houses” door leden van de vereniging.
4. Een tussentijdse oplossing voor tijdens de procedures voor bewoning (in welke voor dan ook) op het terrein.

Het is niet realistisch dat omwonenden de geciteerde zin bij punt 1 aangrijpen om te beargumenteren dat het Landgoed de bestemming van het terrein wenst te wijzigen van een campingbestemming naar een natuurbestemming. Immers, dit zou gepaard gaan met een zéér omvangrijke kapitaalvernietiging.

#### *Brief omwonenden 19 september 2020*

In de brief van 19 september 2020 wordt benoemd dat een juridische procedure die het Landgoed is gestart tegen de omwonenden bij de ingang van het terrein iedere vrijblijvende uitwisseling van ideeën blokkeert omdat alles wat omwonenden zeggen tegen hen kan worden gebruikt in de rechtbank.

Voor alle duidelijkheid; het Landgoed is een procedure gestart tegen één omwonende. De procedure gaat over het plaatsen van een hek op de toegangsweg naar de camping. Er is een erfdiensbaarheid gevestigd op deze toegangsweg waardoor het Landgoed het recht heeft op een uit- en overweg en voor het hebben en houden van kabels en leidingen.

Wij zien geen enkele relatie tussen deze procedure en de toekomstige invulling van de vigerende campingbestemming. Eerder heeft de rentmeester aan wethouder Kiel laten weten te allen tijde open te staan voor overleg met omwonenden.

#### *Brief omwonenden 19 oktober 2020*

In de brief van 19 oktober 2020 wordt bij het college van burgemeester en wethouders een formeel verzoek ingediend om de aanduiding ‘camping toegestaan’ van de plankaart te verwijderen. Het zal u duidelijk zijn dat het Landgoed een aanzienlijke economische schade lijdt als dit verzoek wordt ingewilligd of als er uitgebreide beperkingen worden opgelegd.

Tenslotte spreken wij de verwachting uit dat u De ReCreatie de kans biedt om haar plannen op Camping Waterloo te verwezenlijken. Hiermee maakt u een duurzame exploitatie van dit campingterrein mogelijk. Een exploitatie die bovendien een prachtige aanwinst binnen het recreatiebeleid van de gemeente Leusden is en bijdraagt aan het onderhoud en het voortbestaan van deze ‘Groene Long’ binnen de provincie Utrecht.

# 't Schoutenhuis

*Koninklijk rentmeesterskantoor*

Indien u nog vragen heeft dan beantwoorden wij deze graag. U kunt hiervoor contact opnemen met 't Schoutenhuis, ing. J.G. (Fieke) van der Linden via 033-2861166.

Met vriendelijke groet,

Landgoed Den Treek-Henschoten N.V.

rentmeester

Raad van Bestuur

Bijlage

## Bijlage 1

Bron: Cyclomedia. Opnamedatum: 5 mei 2014

