



## Raadsvoorstel

<b>Zaaknummer</b>	L257941
<b>Datum raadsvergadering</b>	10 december 2020
<b>Portefeuillehouder</b>	P.J. Kiel
<b>Onderwerp</b>	Doornseweg 29b

### Voorstel

Het college stelt u voor:

1. het verzoek, om de aanduiding 'camping toegestaan' van de plankaart van het bestemmingsplan Buurtschappen (artikel 10 lid 4) op het perceel Doornseweg 29b te verwijderen, niet te honoreren;
2. de concept antwoordbrief vast te stellen en te verzenden.

### Aanleiding

Het terrein aan de Doornseweg 29b was lange tijd in gebruik als camping door de stichting VAFAMIL. VAFAMIL staat voor Stichting Vakantie Faciliteiten Militairen. De camping bood ruimte aan 50 standplaatsen voor kampeermiddelen en 6 standplaatsen voor stacaravans. In het bestemmingsplan Buurtschappen (vastgesteld in 2003) is het toenmalige gebruik in het bestemmingsplan vastgelegd. De kans bestond dat de camping binnen de planperiode (te weten 10 jaar) zou worden opgeheven. Om die reden is in dit bestemmingsplan Buurtschappen een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de aanduiding 'camping toegestaan' van de bestemmingsplankaart te verwijderen, mits vaststaat dat a. het gebruik van de camping is of zal worden beëindigd; en b. de bebouwing en verhardingen zullen worden verwijderd (bestemmingsplan Buurtschappen artikel 10 lid 4). Destijds was er geen aanleiding om, na vertrek van de militairen, een camping op deze plek voort te zetten.

Bij brief van 19 oktober 2020 is aan het college het verzoek gedaan om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid en het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de aanduiding 'camping toegestaan' vervalt. De brief is vermoedelijk geschreven naar aanleiding van de principe aanvraag van De ReCreatie om op de locatie Doornseweg 29b een camping te her ontwikkelen.

Het college is echter niet meer bevoegd tot wijziging van de bestemming omdat deze wijzigingsbevoegdheid niet meer geldt. Op 14 november 2013 is voor het gebied de beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' (hierna beheersverordening) vastgesteld. In deze beheersverordening zijn voor het terrein de regels en plankaart van het bestemmingsplan Buurtschappen uit 2003 van toepassing verklaard. De in dat bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, waaronder deze wijzigingsbevoegdheid, zijn daarbij evenwel uitdrukkelijk uitgesloten. Dit is gebeurd omdat het niet mogelijk is om in een beheersverordening een wijzigingsbevoegdheid voor het college op te nemen. In een bestemmingsplan kunnen wel wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsregels worden opgenomen, maar dit is niet mogelijk voor een beheersverordening. Het college is dus (sinds 2013) niet bevoegd om de bestemming te wijzigen en de aanduiding 'camping toegestaan' te verwijderen.



Voor het wijzigen van de bestemming en het verwijderen van de aanduiding 'camping toegestaan' is een wijziging van de beheersverordening door de raad vereist, hetgeen in feite betekent de vaststelling van een nieuwe beheersverordening. Eventueel zou ook gekozen kunnen worden voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Ook hiervoor ligt de bevoegdheid bij de raad. Het gaat hier in beginsel om een bevoegdheid van de raad, waarvan zij (gemotiveerd) wel of niet gebruik van kan maken. Het is dus geen verplichting, de raad heeft hier ruimte om zelf af te wegen.

Initiatiefnemers van De ReCreatie zijn voornemens op het terrein aan de Doornseweg 29b te Leusden een camping te exploiteren. De voor het gebied geldende bestemming laat een camping toe en uitgangspunt van De ReCreatie is dat de exploitatie voldoet aan de voorwaarden van de bestemming. In dat geval is voor het realiseren van de kampeermiddelen geen omgevingsvergunning (voor bouwen en voor afwijking bestemmingsplan) vereist.

Het college staat positief tegenover de oprichting van deze camping. Een (kleinschalige) camping past binnen de Omgevingsvisie Landelijk Gebied. Ook past een kleinschalige camping in de Visie Recreatie & Toerisme waarin o.a. is bepaald om de focus te leggen op een groter aanbod, capaciteit en diversiteit van logiesmogelijkheden. Daarom stelt het college de raad voor het verzoek van omwonenden niet te honoreren.

#### **Doel / Effect**

Dit voorstel draagt bij aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Landelijk gebied en de Visie Recreatie & Toerisme. Ook geeft het voorstel duidelijkheid richting omwonenden van de Doornseweg/ Waterlooeweg, de eigenaar van het perceel en initiatiefnemers, over de juridische aspecten van het bestemmingsplan en de beleidsmatige argumenten om geen medewerking te verlenen aan het verzoek van omwonenden.

#### **Argumenten**

##### *1.1 Een kleinschalige camping past binnen de omgevingsvisie Landelijk gebied.*

In februari 2018 heeft uw raad de omgevingsvisie Landelijk gebied vastgesteld. Het perceel is gelegen in het deelgebied 'landgoederenzone' en een kleinschalige camping past goed binnen de visie voor dit gebied. Een camping die gericht is op kwaliteit in balans met de kwaliteiten van het landschap en natuur kan de recreatieve kracht van Leusden verder versterken. De visie biedt ruimte voor:

- Extensieve verblijfsrecreatie, camping dicht bij de natuur past hier mooi.
- Belang van rust en stilte brengt beperkingen met zich mee.
- Camping gericht op ontdekken en beleven Den Treek.
- Zorg voor aansluiting op recreatieve netwerk binnen Den Treek.

De initiatiefnemers van De Recreatie denken vanuit de mogelijkheden van de locatie en het gebruik van de bestaande gebouwen en de omgeving.

Met 56 plekken betreft het hier een kleinschalige camping, passend op de locatie binnen de bestemming Bos. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van deze omgevingsvisie Landelijk gebied. De initiatiefnemers van De ReCreatie willen voor de plek zorgen door de beoogde ontwikkeling zoveel mogelijk duurzaam, circulair en in balans met de natuur en haar directe omgeving te laten zijn.



### *1.2 Een kleinschalige camping past binnen de Visie Recreatie en Toerisme*

In maart 2020 heeft uw raad de visie Recreatie & Toerisme vastgesteld. Groei van toerisme en recreatie is te zien in korte vakanties (lange weekends en midweeks). Uit deze Visie: Recreanten zijn vooral op zoek naar rust, ruimte en natuur. De belangstelling voor 'gezond en duurzaam leven' neemt alsmaar toe en vormt een belangrijk ingrediënt van de hedendaagse vrijetijdsbesteding. Vakantieparken verliezen aan populariteit. De komende jaren wordt geen groei verwacht voor bungalowvakanties; het aantal kampeervakanties neemt af, de behoefte aan camperplaatsen neemt juist weer toe. Kansen liggen vooral in nieuwe concepten die onderscheidend zijn, zoals bijzondere overnachtingsvormen en zaken die aansluiten bij de gebiedsidentiteit, maar ook in meer luxe en comfort.

De ReCreatie biedt een mix aan kampeervoorzieningen. Gelet op de trends verdient het aanbeveling om ook camperplaatsen aan te bieden. Voor De ReCreatie liggen de kansen vooral in nieuwe concepten die onderscheidend zijn, zoals bijzondere overnachtingsvormen en zaken die aansluiten bij de gebiedsidentiteit. Juist deze plek, midden in het bos, vraagt om een beheer die past bij een gezond en duurzaam leven in en met respect voor de natuur. Het merendeel van de kampeerplekken (44) zijn beschikbaar voor verhuur aan derden en maximaal 12 standplaatsen voor verhuur aan en in te richten door jaarplaatshouders. In de recreatievisie streven we naar meer ruimte voor logiesaccommodatie. Een kleinschalige camping met goede en een toekomstbestendige diversiteit aan accommodaties, sluit hier goed op aan. Het concept van De ReCreatie past binnen de visie Recreatie & Toerisme.

### *1.4 De eigenaar van het perceel heeft een exploitant die de camping wil gaan beheren.*

De eigenaar van de grond, Landgoed Den Treek Henschoten (Landgoed DTH), heeft in De Recreatie een beoogd exploitant gevonden om een doorstart te maken met de camping aan de Doornseweg 29b. Landgoed DTH heeft aangegeven dat De ReCreatie aansluit bij de doelstellingen van het Landgoed; het plan heeft voldoende diversiteit aan kampeervoorzieningen en de initiatiefnemers staan dicht bij de natuur.

### *1.5 De initiatiefnemers hebben een concept om een camping te exploiteren binnen de kaders van het bestemmingsplan.*

Op 5 juni 2020 hebben initiatiefnemers een principeplan ingediend. Het plan bestaat uit een mix van:

- 6 tot 12 standplaatsen in eigen beheer en verhuur van De Recreatie, hieronder zijn begrepen 6 stacaravans;
- 6 tot 12 standplaatsen verhuurd aan en in te richten door jaarplaatshouders;
- 8 tot 10 seizoensplaatsen en
- 'losse' kampeerplaatsen.

tot een maximum van in totaal 6 stacaravans en 50 kampeermiddelen. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd in een periode van 3 tot 5 jaar. Op grond van de voor het terrein geldende bestemming zijn gedurende het gehele jaar maximaal 50 kampeermiddelen en 6 stacaravans toegestaan. Het uitgangspunt van De ReCreatie is dat de beoogde camping moet voldoen aan de voorwaarden uit de bestemming en door aanpassingen in het concept voor de camping welke op 13 oktober 2020 nader door de initiatiefnemers van De ReCreatie zijn toegelicht aan uw raad, is aangegeven dat het plan past binnen het vigerende planologische regime. Een wijziging van de bestemming is dan ook niet noodzakelijk om het beoogde concept te realiseren en exploiteren en voor de realisatie van de kampeermiddelen en de stacaravans is geen omgevingsvergunning (voor bouwen en afwijking bestemmingsplan) vereist, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.



### 1.6 Overige relevante informatie

Om de camping te kunnen starten zijn nog andere vergunningen vereist, voor die vergunningen is het college het bevoegd gezag. Wij vinden het, voor het totaalbeeld van uw raad, belangrijk meer informatie te geven dan strikt noodzakelijk is.

Op basis van de principe aanvraag wordt een eerste ambtelijke toets gedaan en advies aan initiatiefnemers uitgebracht over diverse onderdelen, zoals o.a. riolering, water, Wet Natuurbescherming en diverse milieuaspecten. Ook is beoordeeld of nog andere vergunningen vereist zijn. Voor deze aspecten en vergunningen is het college het bevoegd gezag.

#### Overige vergunningen

Om de camping te kunnen exploiteren zijn nog wel andere vergunningen nodig, zoals o.a. een horecaverunning. Ook kan, afhankelijk van de voor de camping benodigde werkzaamheden, mogelijk een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) vereist zijn omdat er bijvoorbeeld gegraven moet worden (te denken valt aan graafwerkzaamheden voor leidingen e.d. Op grond van de beheersverordening/archeologische beleidskaart kan dan voorts een archeologisch onderzoeksrapport vereist zijn. Deze vergunningen moeten worden verleend indien ze voldoen aan de indieningsvereisten en voorwaarden. Daarnaast is de locatie meldingsplichtig op basis van het Activiteitenbesluit en brandveilig gebruik. De eerste ambtelijke toets wijst uit dat er in het plan van initiatiefnemers geen belemmeringen zijn voor het verlenen van deze eventueel benodigde aanvullende vergunningen.

#### Dienstwoning

Daarnaast verzoeken initiatiefnemers medewerking voor het oprichten van een dienstwoning gelet op het noodzakelijke toezicht, de veiligheid en het beheer van het terrein aangezien hier het hele jaar door gekampeerd kan worden. Hierbij gaan ze uit van een dienstwoning van maximaal 70m<sup>2</sup> met een hoogte van maximaal 5 meter (circa 350m<sup>3</sup>). De bouw van een dienstwoning is in strijd met het planologische regime. Het college is niet onwettelijk om medewerking te verlenen aan de oprichting van een dienstwoning voor een termijn van 10 jaar. Dit biedt initiatiefnemers voldoende ruimte om aan te tonen een duurzame camping te kunnen exploiteren en geeft de gemeente voldoende comfort geen onomkeerbare situatie te creëren. Initiatiefnemers zullen hiervoor een nadere onderbouwing moeten uitwerken, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om daadwerkelijk medewerking te verlenen.

### 2.1 De conceptbrief geeft duidelijkheid over de juridische context.

Het college is niet meer bevoegd tot wijziging van de bestemming omdat deze wijzigingsbevoegdheid niet meer geldt. Op 14 november 2013 is voor het gebied de beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' (hierna beheersverordening) vastgesteld. In deze beheersverordening zijn voor het terrein de regels en plankaart van het bestemmingsplan Buurtschappen uit 2003 van toepassing verklaard. De in dat bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, waaronder deze wijzigingsbevoegdheid, zijn daarbij evenwel uitdrukkelijk uitgesloten. Dit is gebeurd omdat het niet mogelijk is om in een beheersverordening een wijzigingsbevoegdheid voor het college op te nemen. In een bestemmingsplan kunnen wel wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsregels worden opgenomen, maar dit is niet mogelijk voor een



beheersverordening. Het college is dus (sinds 2013) niet bevoegd om de bestemming te wijzigen en de aanduiding 'camping toegestaan' te verwijderen.

Dit betekent dat er voor de wijziging van de bestemming zoals de brievenaar verzoekt, een nieuw raadsbesluit noodzakelijk is, nadat hiervoor de gebruikelijke procedure is doorlopen.

De conceptbrief beantwoordt het verzoek en gaat in op de juridische context en beleidsmatige uitgangspunten die aan de motivatie van de beantwoording ten grondslag liggen. Uitgangspunt is dat De ReCreatie een camping en de te plaatsen kampeermiddelen en stacaravans realiseert in overeenstemming met de vigerende bestemming. En dat een camping wegens de hierboven onder 1 genoemde beleidsmatige uitgangspunten passend wordt geacht en de raad niet voornemens is om de bestemming te wijzigen. Hierdoor wordt aan eenieder (de omwonenden, de eigenaar van het terrein en de initiatiefnemers voor de camping) duidelijkheid verschaft.

### **Tegenargument / Alternatieve scenario'**

#### *1.1 Wens honoreren en bestemming wijzigen.*

Voor het toekennen van een andere bestemming aan gronden is een nieuw door de raad vast te stellen bestemmingsplan of een nieuwe beheersverordening vereist. Daarvoor is op zichzelf (vooraf) geen instemming van de eigenaar (Den Treek) nodig. Indien de eigenaar het niet eens is met de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan, kan hij een zienswijze indienen tegen de voorgenomen aanpassing en beroep aantekenen tegen het besluit van de raad. Wel is het zo dat uw raad bij de vaststelling van een nieuwe beheersverordening of bestemmingsplan rekening moet houden met alle relevante belangen. Daaronder vallen de belangen van de eigenaar maar ook die van omwonenden. De vaststelling van een nieuwe beheersverordening of bestemmingsplan – waarin een camping niet meer wordt toegestaan - biedt een titel voor planschade aan de eigenaar van de locatie. Dat betekent dat als de eigenaar van de locatie door wijziging van de bestemming schade lijdt hij deze schade op de gemeente kan verhalen. Bij een wijziging van de bestemming kan de eigenaar een planschade verzoek indienen bij de gemeente.

### **Risico's**

Uiteindelijk is het, in geval van een juridisch conflict over de uitleg van het bestemmingsplan, aan de rechter om een eindoordeel te vellen over de juridisch planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de afwijzing van een verzoek van omwonenden om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

### **Plan van aanpak / Tijdsplanning**

Nadat uw raad heeft ingestemd met de concept antwoordbrief wordt de brief verzonden door het college.

### **Bijlagen**

- Brief van 19 oktober 2020 (L255502)
- Concept antwoordbrief

**Het college van de gemeente Leusden,**

**H.W. de Graaf – Koelewijn**  
directeur-secretaris

**G.J. Bouwmeester**  
burgemeester



# Gemeente Leusden

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 3 november 2020, nummer: L257941.

### **b e s l u i t:**

- Het verzoek, om de aanduiding 'camping toegestaan' van de plankaart van het bestemmingsplan Buurtschappen (artikel 10 lid 4) op het perceel Doornseweg 29b te verwijderen, niet te honoreren;
- De concept-antwoordbrief vast te stellen en deze te verzenden.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 10 december 2020

**I. Schutte - van der Schans**  
griffier

**G.J. Bouwmeester**  
voorzitter