Aan:
Gemeente Leusden
t.a.v. Gemeenteraad en College van burgemeester en wethouders
Postbus 150
3830 AD Leusden

Leusden, 25 januari 2021

Onderwerp:

Verzoek tot handhaving Bestemmingsplan Buurtschappen op Perceel Doornseweg 29b

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief verzoeken wij de gemeente Leusden, mede namens de 31 personen die ons gemachtigd hebben hen te vertegenwoordigen (bijlage 1), *met spoed* handhavend op te treden tegen:

- het openen van een nieuwe camping op het perceel Doornseweg 29b (hierna 'Perceel'), niet zijnde een besloten camping voor (oud)militairen van de stichting Vakantiefaciliteiten Militairen (Vafamil);
- de voorbereidingsactiviteiten die op het Perceel volop gaande zijn met het oog op het openen van deze nieuwe camping.

Een nieuwe camping en de voorbereidingsactiviteiten daarvoor zijn in strijd met het geldende en actuele Bestemmingsplan Buurtschappen (hierna 'Bestemmingsplan', 'Toelichting' – URL1, 'Voorschriften' – URL2, 'Plankaart' – URL3), waarin met betrekking tot het Perceel staat:

> "Gezien de landschaps- en natuurwaarden van het betreffende gebied en omgeving, wordt bij vertrek van deze camping voor een specifieke doelgroep [besloten camping voor (oud)militairen van Vafamil][1], via wijziging de aanduiding ['camping toegestaan'] van de plankaart gehaald."

Het vigerend zijn van het Bestemmingsplan is bevestigd in de Beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' (hierna 'Beheersverordening', 'Toelichting Verordening' – URL4, 'Regels' – URL5, 'Verbeelding Leusderheide' – URL6):

> "Door middel van de beheersverordening worden de geldende bestemmingsplannen [waaronder het Bestemmingsplan] van toepassing verklaard."

Middels deze Beheersverordening is het Bestemmingsplan ook geactualiseerd, hetgeen nodig was vanwege Artikel 3.1 sub 3 van de Wro.

[1] Tussen rechte haken('[…]') geplaatste opmerkingen zijn verduidelijkende toevoegingen van ons en maken geen deel uit van het citaat.

Op zichzelf lijkt ons het bovenstaande voldoende om een verzoek tot handhaving te rechtvaardigen. Niet handhaven tast het directe en actuele belang aan dat omwonenden hebben bij rust en stilte in hun woonomgeving en van hen die opkomen voor houtopstand en bestuurlijke betrouwbaarheid.

Om te verklaren waarom wij om handhaving *met spoed* verzoeken gaan wij hieronder eerst in op wat de voor het Perceel geldende bestemmingen zijn. Daarna beschrijven we wat we over een nieuwe camping weten. En we sluiten dit deel van het verzoek af met redenen waarom deze bestemmingen zodanig en onmiddellijk in het geding zijn, dat spoedige handhaving geboden is.

Afrondend betogen we verder dat er geen sprake is van "een doorstart" en dat ons verzoek tot handhaving ook vanuit het overgangsrecht gerechtvaardigd kan worden.

Tot slot wijden we nog enkele alinea's aan onderwerpen waarvan wij menen dat ze mogelijk van belang zijn bij uw beoordeling van dit verzoek.

Geldende bestemmingen

De voor het perceel Doornseweg 29b geldende bestemmingsdoeleinden (Bestemmingsplan Voorschriften Artikel 10 'Bos met meervoudige doelstelling') na vertrek van de Vafamil camping zijn:

a. houtproduktie,
b. instandhouding van bos ten behoeve van aldaar voorkomende natuur- en landschapswaarden,
c. extensieve openlucht-recreatie,
e. in- en uitritten.

Vanwege de Beheersverordening Toelichting komt daar o.a. de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' bij[2]. In Artikel 19.1 van de Regels wordt beschreven wat bij deze dubbelbestemming op het Perceel verboden is, als er geen omgevingsvergunning voor is:

a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
f. werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

[2] Toelichting Beheersverordening: "De gronden die binnen de Ecologische Hoofdstructuur vallen krijgen een aanvullende dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'." Het Perceel maakt deel uit van Natuurnetwerk Nederland, voorheen aangeduid met Ecologische Hoofdstructuur en dus is deze dubbelbestemming van toepassing op het Perceel. Abusievelijk is de dubbelbestemming niet aangeduid op de bij de Beheersverordening horende 'Verbeelding / blad 1 Leusderheide'. Leusderheide is besluitgebied waarvan het Perceel deel uit maakt.

Een nieuwe camping

Over de details van de nieuwe camping hebben wij geen informatie, anders dan opgemaakt kan worden uit deze documenten:

I. Memo aan Raad van College d.d. 13 mei 2020 (URL7).
II. Memo aan Raad van College d.d. 27 augustus 2020 (URL8).
III. Raadsvoorstel d.d. 10 december 2020 (URL9).
IV. Brief van 't Schoutenhuis (rentmeesterskantoor) aan Raad en College d.d. 16 november 2020 (URL10).

Uit 'I' begrijpen wij dat Landgoed Den Treek-Henschoten, waaraan het Perceel op 24 januari 2019 door het Rijksvastgoedbedrijf is geleverd (URL11), een partij heeft gevonden die een camping wil gaan starten op het Perceel.

Uit 'II' begrijpen we dat deze partij het bedrijf "De ReCreatie' is. Hiervan heeft de gemeente op 5 juni 2020 een principeaanvraag ontvangen met plannen voor een nieuwe camping. Uitgangspunt hiervoor was het op 2 juni 2020 met de omwonenden gedeelde standpunt van de gemeente dat vergunningsvrij tot wel 56 chalets van maximaal 70 m2 konden worden gebouwd op het Perceel. Dit heeft tot grote onrust bij de omwonenden geleid, die vervolgens een advocaat hebben ingeschakeld om dit gemeentelijke standpunt te bestrijden. Dat bleek inderdaad niet stand te houden.

Niettemin, de ingediende principeaanvraag was nog gebaseerd op dit wederrechtelijke standpunt van de gemeente. In 'II' wordt de inhoud van de principeaanvraag zo omschreven:

> "De beoogde ontwikkeling op het campingterrein aan de Doornseweg - die gefaseerd wordt opgepakt in een periode van 3 jaar - komt in de uiteindelijke situatie op het volgende neer:
>
> - 6 recreatieve nachtverblijven in eigen beheer,
> - 5 kampeerplaatsen (Bell-tent, caravan of camper) in eigen beheer
> - 12 jaarplaatsen, recreatieve nachtverblijven, mobiel/demontabel
> - 8 seizoensplaatsen (tent, caravan of camper) (maart – oktober)
> - 25 overige kampeerplaatsen (tent, caravan of camper)
>
> Daarnaast verzoeken initiatiefnemers om een dienstwoning te mogen plaatsen, zodat toezicht gehouden kan worden. Ook willen ze de bestaande bebouwing uitbreiden, zodat er voldoende ruimte is voor opslag van materieel en materiaal en een nieuw te bouwen recreatieruimte. Tezamen bedraagt de uitbreiding 100 m2. Hierover moet ons college nog een principebesluit nemen. De dienstwoning kan niet zonder omgevingsvergunning worden verleend. De uitbreiding kan waarschijnlijk gedeeltelijk vergunningsvrij worden gerealiseerd."

De principeaanvraag is niet met de omwonenden gedeeld, terwijl zij toch als direct belanghebbenden kunnen worden aangemerkt bij een naar aanleiding van de principeaanvraag te nemen besluit. Ook is de principeaanvraag niet openbaar gemaakt via de gemeentelijke website, zoals voor ingekomen stukken gebruikelijk is.

In 'II' wordt voorts vermeld dat De ReCreatie van de gemeente de ruimte krijgt om de consequenties van het niet houdbaar zijn van het gemeentelijke standpunt voor hun plan op een rij te zetten.

In 'III' wordt het, blijkbaar met 'terugwerkende kracht', op 5 juni 2020 ingediende, herziene principeplan dan ook anders beschreven:

> "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."

In 'III' wordt verder melding gemaakt van "aanpassingen in het concept voor de camping welke op 13 oktober 2020 nader door de initiatiefnemers van De ReCreatie zijn toegelicht aan uw raad". Ook deze aanpassingen en de herziene principeaanvraag zijn niet met omwonenden gedeeld en niet openbaar gemaakt via de gemeentelijke website.

In 'IV' lezen we wat de bedoeling is met randstroken van het Perceel, dat wil zeggen de delen van het Perceel waarbij de aanduiding "camping toegestaan" voor Vafamil niet op de Plankaart staat en die in de betreffende brief van het rentmeesterskantoor 'stiltezone' worden genoemd:

> "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."

Spoed vereist

Het is niet alleen zo dat het openen van een nieuwe camping niet verenigbaar is met de geldende bestemmingen, zoals in de inleiding van dit verzoek betoogd, maar ook de voorbereidingsactiviteiten die *nu* in volle gang zijn impliceren onmiddellijke en ernstige overtredingen van de bestemmingen, gegeven het feit dat er geen enkele omgevingsvergunning is verleend[3].

Volgens het Raadsvoorstel d.d. 10 december 2020 ('III', URL9) worden momenteel voorbereidingen getroffen voor standplaatsen voor stacaravans, standplaatsen voor jaarplaatshouders, en seizoensplaatsen. En volgens de brief d.d. 16 november 2020 van het rentmeesterskantoor ('IV', URL10) zijn er plannen om in randstrook van het perceel een voedselbosje en/of moestuin aan te leggen en ook een recyclerotonde. Het is ondenkbaar dat dit kan zonder één of meer van de volgende verboden werkzaamheden uit te voeren:

- "aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen";
- "verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden";
- "aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur";

[3] Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor onder andere een sanitairunit. Deze unit is inmiddels zonder omgevingsvergunning op het Perceel neergezet. Voor het transport ervan moest een buurman een hek tijdelijk slopen en is een heg op zijn erf onherstelbaar beschadigd.

- “vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben”;
- “bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden”.

Om te voorkomen dat dit toch gebeurt, is handhavend handelen *met spoed* geboden. Vandaar ons dringende verzoek spoed te betrachten bij de behandeling van dit verzoek tot handhaving.

Een ander reden om spoed te betrachten is van maatschappelijke aard. De maatschappelijke schade van het niet handhaven van het bestemmingsplan neemt toe naarmate de initiatiefnemers voor een nieuwe camping langer de tijd krijgen de opening ervan voor te bereiden. Zij zijn al met werving begonnen voor verhuur van accommodaties (o.a. stacaravans) in eigen beheer, verhuur van standplaatsen in te richten door jaarplaatshouders en van seizoensplaatsen. Als dit resulteert in overeenkomsten met en investeringen door klanten van de initiatiefnemers is de schade van het uitstellen van handhaving van het bestemmingsplan groter naarmate dit langer duurt.

Geen doorstart

Terwijl in ‘I’ De ReCreatie nog wordt geïntroduceerd als een partij ‘die een camping wil gaan starten op de locatie Doornseweg 29b’, wordt in ‘III’ gesteld:

> “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. [arcering door ons]”

De voorstelling dat er sprake zou zijn van een ‘doorstart’ vinden wij onjuist en zelfs misleidend. Er ís geen sprake van continuïteit of een voortzetting. De door het Ministerie van Defensie gesubsidieerde stichting Vafamil kreeg het Perceel dat in eigendom was van Defensie gratis ter beschikking gesteld voor het volgende besloten gebruik (bron: Raadsvoorstel d.d. 10 juli 2019, URL12):

> “Het perceel werd gebruikt als camping. Uitsluitend personeel van Defensie kon hier gebruik van maken. Daarnaast werden hier militairen met een traumatische ervaring begeleid. De camping werd bedrijfsmatig niet intensief gebruikt. Door de verkoop kan het terrein wel intensief gebruikt gaan worden.”

Dit gebruik is in 2015 beëindigd en sindsdien heeft de natuur op het Perceel zijn gang kunnen gaan met dien verstande dat de gebouwen onder vastgoedbescherming zijn geplaatst en in de zomer van 2020 een producent van een tv-serie het Perceel heeft gebruikt als opnameset, waarvoor zes houten gebouwen zijn opgericht.

Vergelijk de beschrijving van het gebruik door Vafamil eens met deze beschrijving van het nieuwe gebruik:

> Het commerciële recreatiebedrijf De ReCreatie wil een nieuwe camping openstellen voor een breed publiek, waarvoor het Perceel tegen een zakelijke vergoeding wordt gepacht van het Landgoed Den Treek Henschoten. Het perceel gaat intensief gebruikt worden gedurende het hele jaar met een mix van accommodaties variërend van stacaravans, campers, caravans, (verhuur)tenten, en wat jaarplaatshouders maar weten te bedenken op hun zelf in te richten standplaatsen. Voor de randstroken van het Perceel waar de aanduiding “camping toegestaan” op de Plankaart niet staat zijn volgens ‘IV’ ook plannen: “Wel worden in deze stiltezone mogelijk één of meerdere van de volgende voorzieningen gerealiseerd; een voedselbos(je) en/of moestuin, compostsystemen, recyclerotonde.”

Nogmaals, de voorstelling dat er sprake zou zijn van een 'doorstart' vinden wij onjuist en zelfs misleidend.

Toen het Bestemmingsplan in 2003 werd vastgesteld was het Perceel nog in gebruik als bedrijfsmatig campingterrein van het Ministerie van Defensie beheerd door de stichting Vafamil. Met verwijzing naar de situatietekening uit 1984 (bijlage 2) betekent dit dat het hele zuidelijke deel van Kamp Waterloo, inclusief het 'Heide en Sportterrein' deel plus de daarbij behorende kantine (Gebouw P) door Vafamil gebruikt werd. Op het grote noordelijke deel van Kamp Waterloo waren bebouwing en verhardingen in 2003 verwijderd. Dit deel was al 'teruggegeven aan de natuur' als beschreven in de Toelichting (bladzijde 16):

> "Dit houdt in dat ook het voormalige opleidingencentrum voor defensie, tijdelijk gebruikt als AZC-terrein, bestemd wordt tot "Bos met meervoudige doelstelling. Het gemeentelijke beleid voor dit gebied is helder: het gebied wordt teruggegeven aan de natuur.
> Ter plaatse worden geen nieuwe functies toegestaan die strijdig zijn met de bosbestemming. De bebouwing in het gebied is reeds enkele jaren geleden gesloopt."

Voor het Perceel, dat wil zeggen, het zuidelijke deel van Kamp Waterloo was dit ook de bedoeling:

> "In het zuidelijke deel van dit bos ligt een kleine camping van de stichting VAFAMIL. VAFAMIL staat voor Stichting Vakantie Faciliteiten Militairen, ofwel een besloten camping speciaal voor (oud) militairen. De camping biedt ruimte aan 50 standplaatsen voor kampeermiddelen en 6 standplaatsen voor stacaravans. De camping wordt in het bestemmingsplan positief bestemd door middel van een aanduiding in het bos ter plaatse van de bestaande camping. Er bestaat echter een redelijke kans dat de camping binnen de planperiode zal worden opgeheven. Gezien de landschaps- en natuurwaarden van het betreffende gebied en omgeving, wordt bij vertrek van deze camping voor een specifieke doelgroep, via wijziging de aanduiding van de plankaart gehaald."

Echter het overgangsrecht bepaalt dat (zie bijvoorbeeld Beheersverordening Regels Artikel 20.2):

> "Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet."

Het in 2003 vastgestelde Bestemmingsplan moest voortzetting van het gebruik als camping van Vafamil tijdelijk mogelijk maken, maar bij vertrek zou het Perceel alsnog aan de natuur teruggegeven moeten worden, net als eerder het noordelijke deel van Kamp Waterloo. Het vertrek van de Vafamil camping was in 2015 het geval. En hoewel het college van Leusden tot nu toe nagelaten heeft de Plankaart te wijzigen als bepaald, was vanaf dat moment de bedoelde bestemming van het Perceel: 'Bos met meervoudige doelstelling' zonder het ter plaatse toestaan van een camping. Het Perceel is na 2015 tenminste drie jaar niet gebruikt als camping. Dat heeft volgens het voor het Perceel geldende overgangsrecht consequenties voor het gebruiksrecht (Beheersverordening Regels Artikel 20.2):

> "Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten."

Dit betekent dat ook het recht om het Perceel te gebruiken als camping van Vafamil is komen te vervallen. Er is dus al helemaal geen recht om het Perceel te gebruiken voor een nieuwe camping, die in vrijwel alle opzichten verschilt van de Vafamil camping.

Ons verzoek aan de gemeente Leusden om handhavend op te treden tegen het openen van een nieuwe camping en tegen de voorbereidingsactiviteiten daarvoor kan dus mede vanuit het overgangsrecht worden gerechtvaardigd.

Tot slot

In het kader van uw beoordeling van dit verzoek tot handhaving herinneren wij u aan wat het college in een het Raadsvoorstel d.d. 10 juli 2019 (URL12) aangaande de bestemming van het Perceel schreef:

> "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."

Goed kennisgenomen hebbende van de Omgevingsvisie Landelijk Gebied Gemeente Leusden zijn wij het daar volkomen mee eens. Volgens de omgevingsvisie (bladzijde 86) zijn enkele

> "Doelen in dit gebied:
>
> - Behoud en versterken van de ecologische kwaliteiten van de bossen, heides en landerijen van Den Treek.
> - Behoud van de kwaliteiten rust en stilte.
> - Versterken van mogelijkheden voor recreatief medegebruik en verhogen maatschappelijke betrokkenheid bij het in standhouden van het landschap.
> - Verbeteren van ecologische verbindingen."

De in het Bestemmingsplan aangevoerde waarden en bedoeling worden hierdoor meer dan onderschreven.

In dit kader is ook relevant wat de 'Omgevingsvisie provincie Utrecht (ontwerp)' (URL13) stelt:

> "De provincie heeft een wettelijke en bovenregionale taak voor behouden en beschermen houtopstanden. Vanuit het Klimaatakkoord heeft de provincie samen met andere partijen de opdracht tot vergroting van het oppervlak houtopstanden."

Niet handhaven betekent het aantasten van tot 5 hectare houtopstand op het Perceel. Ook op provinciaal niveau is dat niet de bedoeling.

De provinciale Omgevingsvisie is uitgewerkt in de 'Ontwerp interim omgevingsverordening' (URL14). Hierin staat met betrekking tot gebieden die deel uitmaken van Natuurnetwerk Nederland, zoals het Perceel (Artikel 6.3.1):

> "Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland, bedoeld in Bijlage 9 'Wezenlijke kenmerken en waarden' van deze verordening, of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland"

Niet handhaven zou de facto betekenen dat een locatie, in dit geval het Perceel, binnen Natuurnetwerk Nederland een nieuwe bestemming krijgt die nadelig is voor de "wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland". Dit is dus strijdig met de provinciale omgevingsverordening.

In geval er bij de beoordeling van dit verzoek tot handhaving twijfels zijn over de geldigheid van Artikel 10.4 in de Voorschriften over de bevoegdheid van het college om de aanduiding “camping toegestaan” te laten vervallen, dan herinneren wij u hierbij aan het antwoord dat de senior contactmanager planologisch van de gemeente tijdens de verkoopprocedure van het Perceel in 2018 gaf op een vraag hierover van een bieder in verband met de stellingname van het Rijksvastgoedbedrijf, dat de gemeente deze bevoegdheid *niet* zou hebben:

> “In het bestemmingsplan staat de wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat het college bevoegd is om het bestemmingsplan te wijzigen.”

Voor de details hierover verwijzen wij u naar het door ons op 14 januari 2021 ingediende bezwaarschrift tegen het Raadsbesluit d.d. 10 december 2020 om een verzoek tot uitvoering van het Bestemmingsplan niet te honoreren.

Wij rekenen erop dat u spoedig tot handhaving overgaat en zo voorkomt dat verder schade wordt aangebracht aan de natuur waaraan volgens het Bestemmingsplan het Perceel moet worden teruggegeven, zodat in dit deel van Natuurnetwerk Nederland een aaneengesloten bosgebied ontstaat.

Graag ontvangen wij vanwege het *spoedeisende* karakter van ons verzoek binnen twee weken na de datum van deze brief uw reactie.

Hoogachtend,

R. Wouters

Doornseweg 30
3832 RM Leusden

+31 6 51295129

dolf@leusderhei.nl

H.M.J. Bruijns
Directeur ICTime Consulting & Training B.V.

President Kennedylaan 144
2343 GV Oegstgeest

+31615519770

henk.bruijns@outlook.com / henk.bruijns@ictime.nl

Bijlagen:

1. Machtigingen
2. Tekening Kamp Waterloo - situatie 18 januari 1984