



# Gemeente Leusden

## MEMO

---

**Aan** : Raad  
**Cc** :  
**Van** : College  
**Datum** : Donderdag 27 augustus 2020  
**Betreft** : Camping Doornseweg 29b

---

Geachte leden van de raad,

In vervolg op de memo van 13 mei 2020 (L245232), willen wij u nu een stap verder meenemen in de plannen die initiatiefnemers hebben voor de locatie Doornseweg 29b en het proces dat daarbij wordt doorlopen. Dit naar aanleiding van recente berichtgeving en discussie die is ontstaan in de (sociale) media, maar bovenal naar aanleiding van een brief die omwonenden en hun advocaat aan ons college en uw raad hebben gestuurd.

Met dit memo willen wij u informeren over de gang van zaken zodat u een juist en volledig beeld van het doorlopen en nog te doorlopen proces krijgt. Aan het eind van deze memo gaan wij nog kort in op de brieven van de omwonenden en hun raadsman.

### Aanleiding

In juli 2019 heeft uw raad het voorstel, om op de locatie Doornseweg 29b een aantal tinyhouses te realiseren, niet overgenomen. Naar aanleiding daarvan heeft het Landgoed Den Treek Henschoten, als eigenaar van het gebied, laten weten een andere bij de bestemming passende invulling van het terrein te willen onderzoeken.

In de periode februari/ maart 2020 heeft Landgoed Den Treek Henschoten 3 nieuwe initiatieven voor het perceel Doornseweg 29b aan ons college voorgelegd om ze op hun haalbaarheid te beoordelen. Voor alle helderheid, dit betrof een eerste (ambtelijke) toetsing zonder enige besluitvorming door ons college. Dit betrof initiatieven voor:

- een outdoor buitensportbedrijf,
- een natuurcamping met verhuur van verblijfsaccommodaties, jaarplaatsen, seizoenplaatsen en vrije kampeerplekken
- en een camping met circa 40-50 vaste accommodaties waarbij geen kampeergelegenheid meer is voor de eigen caravan en/of tent.

Deze 3 initiatieven zijn ambtelijk beoordeeld aan de hand van het geldende bestemmingsplan, omgevingsvisie Landelijk gebied, de onlangs door u vastgestelde Recreatievisie en Besluit omgevingsrecht (Bor).

Al eerder hebben wij onderzocht wat er feitelijk gerealiseerd kon worden op het terrein. Dit nog naar aanleiding van een vraag van de toenmalige initiatiefnemers van de Tiny Houses.

Zaaknummer: L253650



Het antwoord hierop was niet meteen duidelijk. Het, inmiddels verouderde, bestemmingsplan, de bestemmingsplanregels, het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en de onderlinge relatie hiertussen leidde tot verschillende interpretaties van deze regels. Daarop is nader juridisch advies ingewonnen bij het juridisch team van de BLNP. In het Bor wordt gesproken over “bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf”. Tijdens de discussie over de totstandkoming van deze wetgeving in de Tweede Kamer heeft de toenmalige minister toegezegd een nadere omschrijving van dit soort bouwwerken niet meer op te nemen in de regelgeving. Uit de toelichting bij het Bor blijkt: “Hierdoor wordt het mogelijk dat ook meer permanente bouwwerken voor recreatief nachtverblijf onder deze regeling vallen. Kleine recreatiewoningen of trekkershutten van steen of hout kunnen dus ook, mits voldaan wordt aan de hier en in de planologische regelgeving gegeven eisen, zonder omgevingsvergunning worden gebouwd.”

Op basis hiervan leek het er ons op dat er kennelijk ruime mogelijkheden waren om bouwwerken binnen de bestemming te realiseren. En dit is ook weer het uitgangspunt geweest voor het verdere overleg met Den Treek Henschoten over de drie initiatieven. Uitkomst van dit overleg was dat de voorkeur uitging naar de initiatiefnemers van de 2<sup>e</sup> hierboven genoemde optie (natuurcamping, De ReCreatie). Dit omdat dit initiatief voor Den Treek Henschoten het beste aansluit bij de doelstellingen van het landgoed, voldoende diversiteit in verblijfsmiddelen biedt en dicht bij de natuur staat. Voor ons college omdat dit initiatief het dichtst staat bij de ambitie om de verblijfsrecreatieve mogelijkheden in Leusden te vergroten zoals vastgelegd in de Recreatievisie in een schaal en omvang die naar onze mening ook past in het gebied.

Op 4 mei jl. hebben de 3 initiatiefnemers een ambtelijke terugkoppeling gekregen over de haalbaarheid van hun initiatief. Daarin hebben wij een positief signaal gegeven richting De ReCreatie met het voorbehoud dat inhoudelijke beoordeling op diverse onderdelen, zoals o.a. de dienstwoning, pas plaatsvindt op basis van een principeaanvraag en nadat de initiatiefnemers hun plannen besproken zouden hebben met de omgeving.

#### Bijeenkomst omwonenden

De ReCreatie heeft dit voortvarend opgepakt. Op 2 juni jl. heeft De ReCreatie zijn plannen voorgelegd aan omwonenden.

De rentmeester van het landgoed en een vertegenwoordiger van de gemeente Leusden waren ook bij deze bijeenkomst aanwezig. De vertegenwoordiger van de gemeente heeft, tijdens deze bijeenkomst toegelicht wat volgens het juridische advies op dat moment op de locatie plantentechnisch zou zijn toegestaan. Te weten: op grond van de geldende bestemming én de regeling voor het vergunningvrij bouwen uit het Bor leek het mogelijk chalets vergunningvrij te realiseren. Daarbij is illustratief het getal van 56 genoemd, omdat het bestemmingsplan 50 standplaatsen en 6 stacaravans toestaat. Wij benadrukken dat het initiatief van De ReCreatie, zoals dit door initiatiefnemers op de bijeenkomst ook is



toegelicht, niet uitgaat van dat maximum. Het getal van 56 is na de bijeenkomst in brieven van en de pers een eigen leven gaan leiden.

#### Principe aanvraag

Op 5 juni hebben wij een principeaanvraag van De ReCreatie ontvangen. 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 m<sup>2</sup>. Hierover moet ons college nog een principebesluit nemen. De dienstwoning kan niet zonder omgevingsvergunning worden verleend. De uitbreiding kan waarschijnlijk gedeeltelijk vergunningsvrij worden gerealiseerd.

#### Reactie omwonenden

Op 30 juni jl. is een brief ontvangen van omwonenden, gevolgd, op 21 juli jl., door een brief van de advocaat van omwonenden. Deze brieven zijn bij uw raad bekend. Ook hierin wordt het getal van 56 genoemd, terwijl het initiatief daar niet vanuit gaat. Uiteraard hebben wij – los van het initiatief van De ReCreatie dat nu voorligt - begrip voor de zorg die omwonenden hebben over de vraag hoeveel chalets er maximaal juridisch op locatie mogelijk zouden zijn.

Naar aanleiding van deze brieven en deze zorg, hebben wij gemeend nader juridisch advies te vragen aan een (onafhankelijke) externe juridisch specialist. Ten eerste is de algemene vraag voorgelegd wat, binnen de bestemming en nadere regelgeving, gerealiseerd kan worden op de locatie. Zij heeft onderzocht wat er vergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Op grond van Wabo kunnen chalets c.q. recreatiewoningen alleen vergunningsvrij worden gerealiseerd als deze niet in strijd zijn met het bestemmingsplan/beheersverordening. Vervolgens heeft zij het bestemmingsplan beoordeeld. In het bestemmingsplan is bepaald dat: "ter plaatse van de aanduiding "camping toegestaan" een camping met ten hoogste 50 standplaatsen voor kampeermiddelen en 6 standplaatsen voor stacaravans" is toegestaan. Daarna heeft zij het begrip 'kampeermiddel' van artikel 1 (begripsbepalingen) van het bestemmingplan nader onderzocht.



De conclusie is:

- Plaatsing van 56 chalets (al dan niet zonder vergunning) verhoudt zich **niet** met het bestemmingplan en kan dus niet worden toegestaan;
- Als chalets verplaatsbaar zijn en daarmee als stacaravans aangemerkt kunnen worden, dan is er plaats voor 6 chalets/recreatiewoningen mits dit past bij de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan.

Deze conclusie wijkt af van onze eerdere indruk dat de bouw van chalets wel mogelijk zou zijn. Wij zullen bij de verdere beoordeling van de principe vraag rekening houden met dit externe advies en landgoed Den Treek Henschoten en de omwonenden hierover binnenkort informeren. Dat geldt ook voor de initiatiefnemers zodat zij ruimte krijgen om de consequenties van het extern juridisch onderzoek voor hun plan op een rij te zetten.

Tenslotte bevat de brief van de omwonenden en hun raadsman de eis dat de gemeente de bestemming "camping" uit het bestemmingsplan verwijdert. Wij wijzen u erop dat de mogelijkheid hiertoe wel geopend is in het in 2003 vastgestelde bestemmingsplan, maar dat daaraan nooit invulling is gegeven. Ten tijde van de besluitvorming over het Tiny Houses project, is nogmaals door uw raad bevestigd dat u de geldende bestemming ('bos met kamperen') op deze locatie wil handhaven. Inmiddels is door uw raad ook de recreatievisie vastgesteld. Naar de mening van het college past het initiatief binnen deze visie. Wij merken dan ook op dat – mocht uw raad tegemoet wensen te komen aan deze eis – 'wegbestemmen' van de recreatieve bestemming niet zonder een schadecompensatie aan het landgoed als eigenaar kan worden gerealiseerd.

Wij houden u op de hoogte van de nog te zetten vervolgstappen en verdere ontwikkelingen op en rondom deze locatie.