

College van burgemeester en wethouders / Gemeenteraad
van de gemeente Leusden
t.a.v. mevrouw
Postbus 150
3830 AD Leusden

ZYPP advocaten
Zijpendaalseweg 41
6814 CC Arnhem
Postbus 911
6800 AX Arnhem

T 026 - 702 47 87
F 026 - 845 00 99
E info@zypp.nl
www.zypp.nl

KvK: 57 55 32 54
BTW: NL852629552B01

Tevens per e-mail:

Arnhem, 17 juli 2020

Ons kenmerk : 20200085/EJ/secretariaat
Inzake : omwonenden Doornseweg/Waterlooweg / gemeente Leusden
E-mail :

Geacht college,
Geachte leden van de raad,
Geachte

Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op 2 juni jl. heeft een bijeenkomst ten behoeve van omwonenden plaatsgevonden waar plannen zijn gepresenteerd voor de invulling van de voormalige VaFaMil-camping, Kamp Waterloo. Daarbij heeft u gezegd dat het op grond van de geldende bestemming én de regeling voor het vergunningvrij bouwen ter plaatse mogelijk is 56 recreatiewoningen/ chalets vergunningvrij te realiseren. De omwonenden van de voormalige VaFaMil-camping zijn zeer gekant tegen een dergelijke invulling van het terrein. Zij menen ook dat de gemeentelijke veronderstelling dat zonder wijziging van het bestemmingsplan de voormalige camping kan worden getransformeerd tot een chaletpark, onjuist is.

In het onderstaande licht ik dit standpunt toe.

Inleiding

Het betreffende perceel heeft in het verleden toebehoord aan de Staat. Dit perceel kadastraal bekend als gemeente Leusden, sectie B, nummer 765, groot 49.510 m², is in het verleden in gebruik geweest als VaFaMil-camping (voormalige Stichting Vakantie Faciliteiten Militairen). Plaatselijk was de camping bekend als Kamp Waterloo.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de camping Kamp Waterloo verkocht voor een bedrag van € 805.000,- aan Landgoed Den Treek-Henschoten N.V. Op donderdag 24 januari 2019 is de akte van levering bij de notaris gepasseerd.

Kennelijk wil de eigenaar, Landgoed Den Treek-Henschoten N.V., twee ondernemers (die opereren onder de naam ReCreatie) de mogelijkheid bieden op het perceel een camping te gaan exploiteren. Op grond van het bestemmingsplan kent het perceel een bestemming "Bos met meervoudige doelstelling" met een nadere aanduiding "camping toegestaan". Feitelijk is het gebruik als camping van het perceel al geruime tijd beëindigd. Het had voor de hand gelegen indien, overeenkomstig hetgeen is opgenomen in de plantoelichting, de nadere aanduiding "camping toegestaan" zou zijn komen te vervallen. De formulering van de gemeenteraad laat wat dat betreft op p. 2 van de toelichting weinig aan duidelijkheid te wensen over.

"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." (onderstreping edj).

De visie op het gebied staat in schril contrast met de recente uitleg van u – naar moet aangenomen namens het gemeentebestuur – van de planregels, waarbij is aangegeven dat op het perceel 56 recreatiewoningen/chalets van maximaal 70 m² vergunningsvrij mogen worden gerealiseerd. Bovendien zou een beheerderswoning worden toegestaan en zou de camping het hele jaar geopend zijn. De oude camping beschikte niet over een beheerderswoning en was slechts gedurende het seizoen (april-oktober) geopend. Het moge duidelijk zijn dat omwonenden er bijzonder tegen gekant zijn indien deze ontwikkeling zou worden ingezet.

Waarom is het standpunt dat vergunningvrij 56 recreatiewoningen worden gerealiseerd onjuist?

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buurtschappen¹. Blijkens dit bestemmingsplan kent het perceel een bestemming "Bos met meervoudige doelstelling", met een aanduiding "camping toegestaan". Daarbij is onder de doeleindenbeschrijving aangegeven dat de als zodanig bestemde gronden onder meer een camping met ten hoogste 50 standplaatsen voor kampeermiddelen en 6 standplaatsen voor stacaravans is toegestaan.

Vervolgens is de vraag wat dient te worden verstaan onder een "kampeermiddel" en een "stacaravan". Het begrip "kampeermiddel" is omschreven in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan als *"een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 Woningwet een bouwvergunning is vereist; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf."*

Een stacaravan is omschreven als volgt *"een als een gebouw aan te merken caravan, uitsluitend 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."*

Bouwwerken die vallen onder artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn uitgezonderd van de vergunningplicht voor de activiteit "bouwen" als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo, maar niet voor de vergunningplicht "gebruiken". Kortgezegd, bouwwerken opgenomen in artikel 3 kunnen zonder omgevingsvergunning worden gebouwd, mits het bestemmingsplan het toestaat.

De vraag die dan ook voorligt is of de recreatiewoningen/chalets kwalificeren als kampeermiddel of niet. Indien het antwoord op die vraag bevestigend luidt, kunnen deze recreatiewoningen/chalets zonder vergunning worden geplaatst. Uiteraard met een maximum aantal van 50, een maximum oppervlakte van 70 m² en een maximale hoogte van 3 meter. Voor zover de chalets kwalificeren als stacaravan kunnen bovendien nog 6 extra worden geplaatst.

¹ *Omdat in dit kader niet relevant, laat ik de beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen, even buiten beschouwing. Deze verordening heeft betrekking op archeologische verwachtingen.*

Luidt het antwoord ontkennend, dan staat het bestemmingsplan het beoogde gebruik niet toe en kan dus evenmin vergunningsvrij worden gebouwd.

Naar mijn oordeel is de begripsomschrijving van het begrip “kampeermiddel” helder. Een recreatiewoning/ chalet kwalificeert niet als kampeermiddel². De recreatiewoning/chalet – zoals hier wellicht aan de orde is, zeg maar een vakantiehuisje – is geen tent, geen tentwagen, geen kampeerauto, geen caravan en evenmin “enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan”. Daarmee verzet het bestemmingsplan zich tegen het beoogde gebruik én is dus het bouwen van dergelijke bouwwerken omgevingsvergunningplichtig.

Daarnaast is het ook toegestaan 6 stacaravans te plaatsen. Derhalve is ook relevant of in plaats daarvan 6 recreatiewoningen kunnen worden gerealiseerd. Ook deze vraag dient naar mijn oordeel (in beginsel) ontkennend te worden beantwoord. In beginsel, omdat betekenis toekomt aan de vorm, omvang, oppervlakte, uiterlijk en aanzien, alsmede het plaatsgebonden karakter van het op te richten bouwwerk. De omvang en het uiterlijk van de chalets geven veelal meer de indruk van een permanent recreatieverblijf dan van een (semi-)mobiel kampeermiddel.

Conclusie

Nu een recreatiewoning/chalet niet kwalificeert als kampeermiddel als bedoeld in het geldende bestemmingsplan en – waarschijnlijk – evenmin als stacaravan in eerder bedoeld bestemmingsplan, kunnen deze chalets niet zonder wijziging van de geldende bestemming vergunningvrij worden geplaatst.

Ik verzoek u dan ook aan de initiatiefnemer mede te delen dat de kennelijk beoogde invulling in strijd is met de planregels en dat indien wordt overgegaan tot het realiseren van recreatiewoningen/ chalets daar handhavend tegen zal worden opgetreden.

Hoogachtend,
ZYPP advocaten | Vastgoed en Overheid

² Wanneer de bestemming in het bestemmingsplan is ingeg... is dat doorslaggevend. De toelichting bij het van het bestemmingsplan. Om die reden wordt niet n. Toch kan ook in de plantoelichting steun worden gevonden voor de taaknuttige uitteg zoals opgenomen in het advies. Verwezen wordt naar p. 16 en p. 43 van de plantoelichting.