

PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED" (Zandhul- de Driehoek)

Inhoud:

1. TOELICHTING

1.1 Inleiding

1.2 Vigerend plan

1.3 Opzet van de herziening

1.4 Economische uitvoerbaarheid

1.5 Bodemonderzoek

1.6 Wet Geluidshinder

1.7 Overleg

1.7.1 Voorontwerpbestemmingsplan van 1997

1.7.2 Voorontwerpbestemmingsplan van 2000

1.8 Inspraak

2. VOORSCHRIFTEN

3. PLANKAART

Vastgesteld d.d.: 18 MAART 2004

Goedgekeurd d.d.:

1. TOELICHTING

1.1 Inleiding

De heer E.M.H. Von Baumhauer, eigenaar van de recreatiebedrijven "Zandhul" en "de Driehoek" te Vierhouten is al een aantal jaren doende om in overleg met gemeente en provincie planologische medewerking te verkrijgen voor de uitbreiding van deze bedrijven met circa 2 ha. De heer Von Baumhauer heeft zijn recreatiebedrijf overigens ondergebracht in een besloten vennootschap, genaamd "Huize Vierhouten B.V."

In deze inleiding wordt ingegaan op de reden het nu geldende bestemmingsplan voor de percelen van Von Baumhauer gewijzigd vast te stellen.

1.1.1.

Medio 1950 is betrokkene zijn recreatiebedrijf gestart middels de groepsverhuur van Huize Vierhouten. Daarnaast werd er voor wat betreft de omliggende terreinen gelegenheid gegeven om te kamperen. In de jaren 60 zijn er bouwvergunningen verstrekt voor op het terrein van Von Baumhauer aanwezige opstallen (1964 t.b.v. het zgn. Bongershuisje, 1965 t.b.v. de aanwezige Schaapskooi) welke geschikt zijn gemaakt voor de recreatieve verhuur. In 1969 werd van gemeentewege een vrijstelling verleend voor het plaatsen van 6 toercaravans en 6 stacaravans op het terrein de Driehoek. In de 70er jaren zijn er wederom bouwvergunningen verleend voor een aantal opstallen o.a. voor de uitbreiding van een zomerwoning 't Hul. Daarnaast diende er op grond van een uitspraak van de Kroon uit 1976 vrijstelling te worden verleend voor de uitbreiding van het aantal toercaravan plaatsen (7) op het terrein Zandhul. Het totaal aantal caravanplaatsen dat aldus was toegestaan kwam daarmee op 19. Een verdere uitbreiding moest worden toegestaan op basis van een Kroon-uitspraak uit 1983. Daarmee kwam het aantal caravanplaatsen op 29.

Ondertussen werd er bij de (toenmalige) Afdeling Rechtspraak van de Raad van State een aantal procedures gevoerd in het kader van art. 19 WRO-kwesties. Van de kant van het gemeentebestuur werd gepoogd middels een herziening van het bestemmingsplan de gehele zuid-oost zijde van het terrein Zandhul te voorzien van een recreatieve bestemming, dit strandde echter vanwege het feit dat het college van GS (deels) goedkeuring onthield. Een daartegen opgestarte procedure is niet afgerond omdat namens het college van GS tijdens een zitting in 1987 kon worden toegezegd dat onder vigeur van het toen nog geldende streekplan onder voorwaarden een eenmalige uitbreiding met maximaal 2 hectare kon worden toegestaan. In het kader van deze toezegging is er tussen provinciale diensten en de heer Von Baumhauer intensief overleg geweest hetgeen er in resulteerde dat de provincie Von Baumhauer op 10 december 1992 meedeelde dat men bereid was een eenmalige uitbreiding van maximaal 2 hectare (mee werken aan bestemmingsplanwijziging) toe te staan mits werd aangetoond dat de uitbreiding in verband met een rendementsverbetering noodzakelijk was en er geen aanzienlijke landschappelijke, natuurwetenschappelijke en/of landbouwkundige belangen door de voorgenomen uitbreiding zouden worden geschaad. In genoemde brief werd overigens al gemeld dat de uitbreiding vanwege rendementsoverwegingen, gelet op de ingewonnen adviezen en de voorgestelde bedrijfsopzet, inderdaad noodzakelijk was.

1.1.2.

Ondertussen had de gemeenteraad op 17 april 1990 het bestemmingsplan Buitengebied integraal herzien. Dit besluit is door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 december 1990, nr. RG90.30238-RWG/G5209 gedeeltelijk goedgekeurd. Tegen het goedkeuringsbesluit heeft Von Baumhauer beroep aangetekend hetgeen er in resulteerde dat de Kroon oordeelde dat de wel gelegde en door GS goedgekeurde recreatieve bestemming in stand kon blijven. Het beroep van Von Baumhauer voorzover dat betrekking had het niet recreatief bestemmen van Huize Vierhouten, De Schaapskooi en de lokatie "boerderij" werd gegrond verklaard. Dat gold eveneens voorzover de om de genoemde panden gelegen gronden een in de ogen van de Kroon niet adequate bestemming hadden gekregen.

Voorzover Von Baumhauer in het kader van het beroep had betoogd dat in het kader van het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied meteen inhoud gegeven had behoren te worden aan de toezegging van GS d.d. 10 december 1992, oordeelde de Kroon dit geen reden was om op dat moment goedkeuring te onthouden.

1.1.3.

Door de gemeenteraad is vervolgens in het kader van een art. 30 WRO-procedure gepoogd inhoud te geven aan hetgeen de Kroon zoals genoemd onder 1.1.2. had geoordeeld. Alhoewel het daartoe strekkende besluit van de gemeenteraad door het college van GS werd goedgekeurd is een beroep van Von Baumhauer wederom gegrond verklaard. In haar uitspraak van 14 augustus 2000 oordeelde de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er, kort gezegd, te beperkt bestemd was. Aangegeven werd dat er minimaal overeenkomstig het feitelijke (recreatieve) gebruik behoorde te worden bestemd.

1.1.4.

In de optiek van GS is, ondanks het feit dat in het dictum van het goedkeuringsbesluit d.d. 12 december 1990 niet uitdrukkelijk is vermeld dat er goedkeuring is onthouden aan de lokatie waar het zgn. Bongershuisje kon worden gesitueerd, toch goedkeuring aan dit planonderdeel onthouden. De sector Bestuursrecht van de Arrondissementsrechtbank Zutphen dacht daar anders over. In een door de heer Von Baumhauer geentameerde beroepsprocedure naar aanleiding van onze weigering bouwvergunning te verstrekken voor genoemd Bongershuisje werd expliciet overwogen dat de aanvraag niet in strijd was met het geldende bestemmingsplan en dat derhalve bouwvergunning had behoren te worden verleend. Vervolgens is deze bouwvergunning verleend en onaantastbaar geworden. Discussiepunt blijft of bedoelde gronden nu al dan niet positief zijn bestemd.

1.1.5.

*

De heer Von Baumhauer heeft een concreet verzoek ingediend het nu vigerende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat conform hetgeen door GS op 10 december 1992 is aangegeven een uitbreiding van het bestaande recreatiebedrijf met twee hectare planologisch wordt vastgelegd.

Los van dit verzoek bestaat er voor het gemeentebestuur van Nunspeet de verplichting welke voortvloeit uit het bepaalde in art. 30 WRO namelijk om een nieuw plan vast te stellen.

*

Daarnaast is het de aangewezen weg ook duidelijkheid te verschaffen omtrent de lokatie Bongershuisje en een en ander vast te leggen in een helder planologisch regiem. Immers indien het standpunt van GS wordt gevolgd en er verder niets wordt geregeld valt deze lokatie onder het overgangsrecht hetgeen (mede gelet op de jurisprudentie welke is ontstaan over de vraag of er al dan niet positief behoort te worden bestemd in die situaties waarin er geen voornemen bestaat binnen de planperiode op te treden tegen een feitelijk aanwezige situatie) niet is toegestaan. Het gemeentebestuur is uitdrukkelijk van mening dat het de aangewezen weg is thans een zodanige planologische regeling te treffen dat er de gewenste duidelijkheid ontstaat voor zowel de grondeigenaar als het gemeentebestuur waarbij dan rekening behoort te worden gehouden met de planologische uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in het Streekplan en met hetgeen er door verschillende rechterlijke instanties in de loop der jaren is geoordeeld.

Punt van discussie zou dan nog kunnen zijn of eerst de art. 30 WRO-procedure behoort te worden gevoerd en vervolgens wordt gezien of er daarna twee hectare kan worden uitgebreid of dat een en ander in een (1) procedure behoort te worden geregeld.

Hierover is overleg gevoerd met de heer Von Baumhauer. Deze stelt zich thans op het standpunt dat hetgeen m.b.t. Huize Vierhouten, de boerderij, de schaapskooi en het Bongershuisje positief wordt bestemd, kan worden begrepen in de twee hectare uitbreiding. Derhalve betekent dit dat, er van uitgaande dat er in het kader van de art. 30 WRO-procedure een deel verplicht positief behoort te worden bestemd, de overblijvende uitbreiding in ieder geval veel minder is dan de twee hectare welke maximaal mogelijk is.

Derhalve wordt middels de nu voorliggende planherziening de discussie met betrekking tot het Bongershuisje en met betrekking tot de wijze waarop inhoud wordt gegeven aan de verplichtingen voortvloeiende uit het bepaalde in art. 30 WRO beslecht terwijl tevens inhoud wordt gegeven aan de toezegging zijdens GS mee te werken aan een eenmalige uitbreiding.

1.2 Vigerend plan

De partiële herziening valt voor het grootste gedeelte in het bestemmingsplan "Buitengebied" dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 17 april 1990, nr. 669. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben het bestemmingsplan, als hiervoor gemeld, gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van 12 december 1990, nr. RG90.30283-RWG/G4209. In beroep bij de Kroon is het plan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 16 mei 1994.

Aan het zuidoostelijke gedeelte van de camping "Zandhul" is door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedkeuring onthouden. Dit gedeelte valt daardoor terug in het bestemmingsplan "Buitengebied" dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 9 januari 1968, nr. 389. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben dit bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van 17 maart, 1968 nr. 1971/224-3304. In beroep bij de Kroon is dit plan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 9 april 1973.

1.3 Opzet van de herziening

De camping "Zandhul" is rondom het huidige terrein in bijna alle richtingen uitgebreid. Gekozen is voor zoveel mogelijk natuurlijke begrenzingen. Aan de noordzijde is het bospad gekozen als grens. Tussen dit bospad en het perceel van de buurman ligt een ca 40 meter brede strook welke de huidige bestemming behoudt.

Ten oosten van het gebied loopt de Niersenseweg en is het gedeelte meegenomen waaraan door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedkeuring is onthouden.

De zuidgrens komt overeen met het bestaande bospad. De westelijke grens is min of meer de grens van de bosopslag. De bedoeling is dat op deze plaats een dienstwoning wordt gebouwd.

Er zijn op het deel Zandhul per ha 25 kampeermiddelen toegestaan, 5 zomerhuisjes en één dienstwoning.

De camping "De Driehoek" wordt in geringe mate uitgebreid. Ten westen van de camping is een klein perceeltje toegevoegd, omdat dit in eigendom is bij de heer Von Baumhauer en een logische afronding vormt. Ten noorden is een klein driehoekig perceeltje toegevoegd. Voor de rest is het terrein gelijk gebleven.

Per ha zijn 25 kampeermiddelen toegestaan. In het vigerend plan waren 35 kampeermiddelen per ha toegestaan. Een dienstwoning en zomerhuizen zijn uitgesloten.

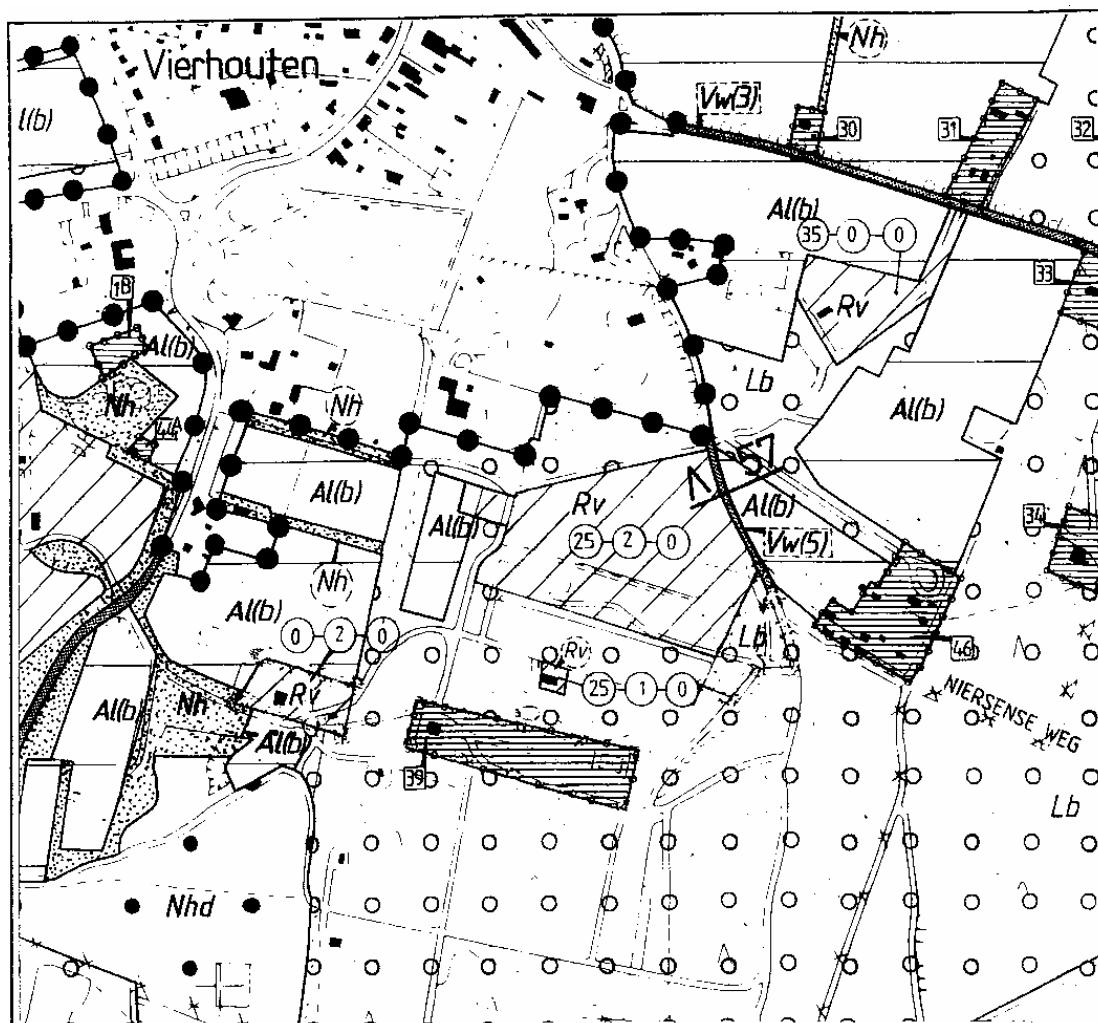
Deze uitbreidingen sluiten aan bij het gebied van de huidige verblijfsrecreatie. Door deze maatregel ontstaat een verbetering van het rendement. Dit blijkt ook uit het onderzoek dat is verricht door de Recread, ten behoeve van de afdeling Economische Zaken van de provincie Gelderland. De oppervlakte wordt (maar zie ook de nuancering als genoemd onder punt 1.1.5 onder laatste *) met circa 2 ha uitgebreid. Bovendien worden (voor wat betreft het gehele bedrijf Huize Vierhouten B.V.) 7 zomerhuizen toegestaan in plaats van de 5 welke reeds thans zijn toegestaan c.q. vergund. Omdat het nu toegevoegde gebied aansluitend aan de camping ligt en in feite één geheel vormt met de camping, zijn er ook om die reden geen landschappelijke, natuurwetenschappelijke en/of landbouwkundige belangen in het geding. Op deze deelaspecten wordt overigens hierna nog specifiek ingegaan. Het gedeelte ten westen van de camping had de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden", doch in de loop der tijd is dit een verwilderd stukje bos geworden. Daarom is aansluiting gezocht bij de bestemming "Bos met meervoudige doelstelling".

1.4 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente heeft deze partiële herziening geen financiële consequenties.

1.5 Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek is alleen vereist voor het gedeelte waarop de dienstwoning wordt geplaatst. Dit bodemonderzoek is inmiddels uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding tot nadere opmerkingen.

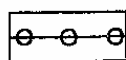


BESTEMMINGEN

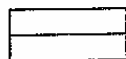
AANDUIDINGEN



TOPOGRAFISCHE GEGEVENS



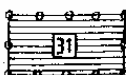
GRENS PARTIELE HERZIENING



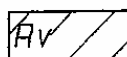
BESTEMMINGSGRENS



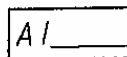
MATRIX VERBLIJFSRECREATIE
1 = aantal kampeermiddelen per ha.
2 = aantal zomerhuizen
3 = aantal dienstwoningen



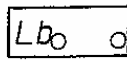
VERWIJZING NAAR DETAILBLAD
MET NUMMERING



VERBLIJFSRECREATIE



AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPSWAARDEN



BOS MET MEERVOUDIGE DOELSTELLING

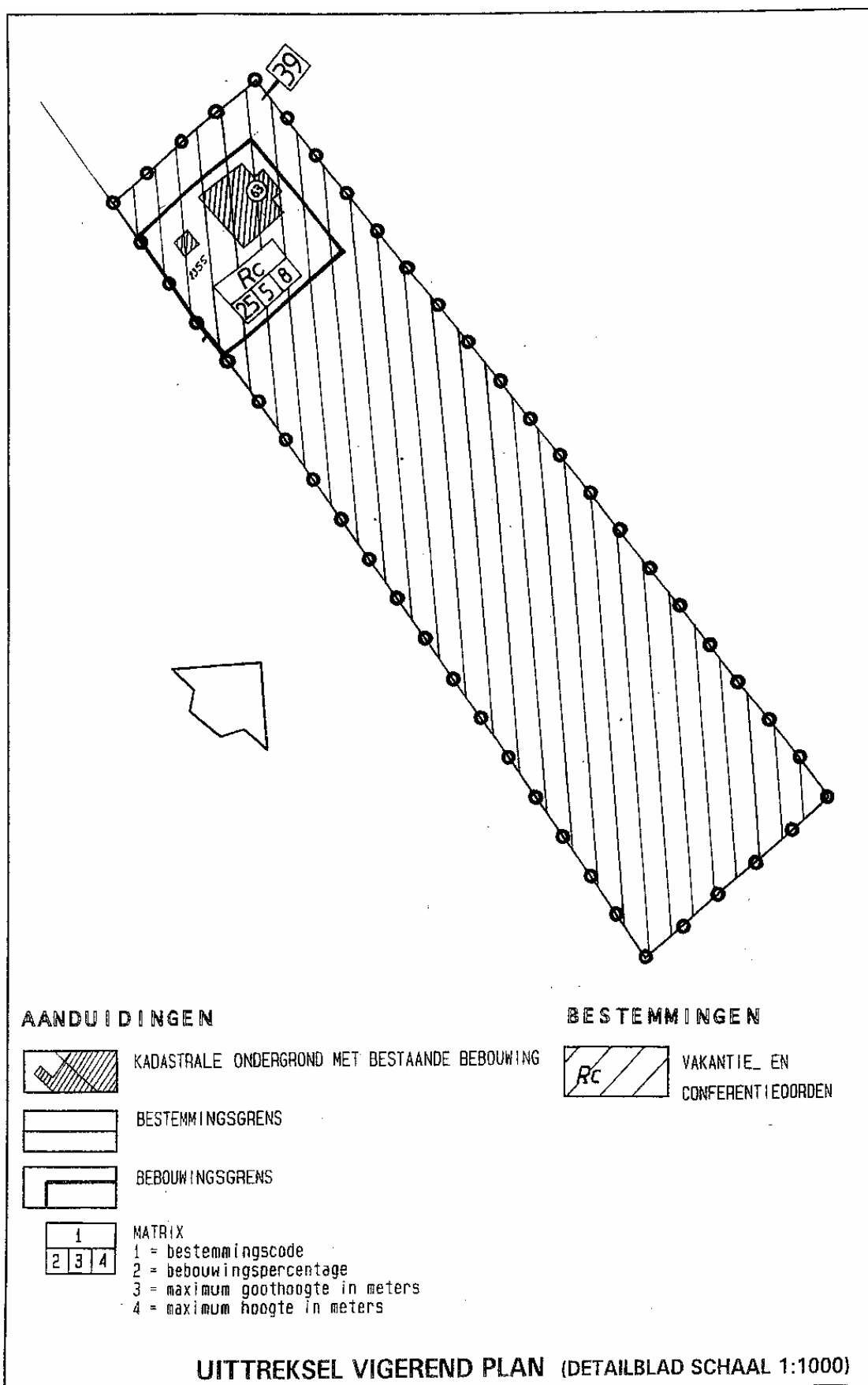


HOUTOPSTANDEN

Situatie na goedkeuring G.S.
herziening 1996 ex.art.30 WRO

SCHAAL 1:5000

UITTREKSEL VIGEREND PLAN



1.6 Wet Geluidhinder

De Wet Geluidhinder is niet van toepassing omdat de geplande dienstwoning buiten de geluidszone van de Elspeterbosweg ligt (ruim 200 m).

1.7 Overleg

1.7.1 Voorontwerpbestemmingsplan van 1997

In het kader van het artikel 10 BRO-overleg is gereageerd door:

- de provinciale dienst Ruimte, Economie en Welzijn;
- de inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening.

Naar aanleiding van het gevoerde overleg en de reacties van bovengenoemde instanties is besloten het voorontwerpbestemmingsplan nog een keer in te brengen in het artikel 10 BRO-overleg. Hieronder wordt een reactie gegeven op hetgeen de provinciale diensten en de inspecteur naar voren hebben gebracht.

De provinciale dienst REW

Korte samenvatting

De beide campings liggen in het streekplan van Gelderland in het landelijk gebied A. Uitbreiding is slechts mogelijk als aan regionaal-economische en ruimtelijke criteria wordt voldaan. Daarna volgen deze bekende criteria, die zijn opgesomd op pagina 109 van genoemd streekplan. In de toelichting wordt hieraan geen aandacht besteed en deze biedt daardoor dan ook onvoldoende informatie.

Verder wordt door de diensten geconstateerd dat de uitbreiding van de campings ten koste gaat van bestaand bos. De noodzaak om bos te benutten is niet aangetoond. Uit de toelichting blijkt niet dat gezocht is naar alternatieven. Evenmin wordt boscompensatie aangegeven. Daarnaast wordt opgemerkt dat aandacht moet worden besteed aan het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Ook moet aandacht besteed worden aan het openbaar vervoer en de fiets. Verder wordt de camping onvoldoende ontsloten door de Niersenseweg. De breedte van deze weg waarborgt de menging van de verkeerssoorten te weinig.

Verwezen wordt naar het streekplan Gelderland voor wat betreft de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen. Een bedrijfsmatige exploitatie is één van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan. Ook moet permanente bewoning worden uitgesloten. Er wordt verwezen naar de verordening op de vakantiehuisjes. Deze is echter niet bijgevoegd. Het plan moet voldoen aan de nota Handreiking bestemmingsplannen.

Er wordt niet ingezien waarom er een dienstwoning bij moet, omdat de beide campings deel uitmaken van landgoed Huize Vierhouten.

Door het ontbreken van informatie is het niet mogelijk het plan te toetsen aan het provinciaal beleid.

Reactie

Vooraf wordt opgemerkt dat gelet op het feit dat reeds in 1992 het provinciebestuur een toezegging heeft gedaan in die zin dat medewerking aan een eenmalige uitbreiding kon worden verleend, een toetsing aan het toen geldende streekplan voor de hand had gelegen.

Er lijkt nu te zijn getoetst aan het thans geldende streekplan. Overigens valt de nu voorliggende herziening, zoals hierna zal blijken, ook binnen de begrenzingen van dit streekplan.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft in 1994 rechtskracht gekregen door de goedkeuring van de Raad van State. Daarna is er een herziening van het bestemmingsplan ex art. 30 WRO "Buitengebied" geweest voor die gedeelten waaraan goedkeuring was onthouden. Deze herziening is in 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De uitbreidingen van de campings Zandhul en De Driehoek zijn niet meegenomen omdat dit plan als een afzonderlijk bestemmingsplan is beschouwd. Inmiddels is er een nieuw streekplan Gelderland gekomen met een aantal criteria die niet in het voorgaande streekplan Veluwe waren opgenomen. Het is niet reëel om aan deze laatste criteria te toetsen, gelet op de toezeggingen die door G.S. gedaan zijn in 1992. Op grond van deze brief is de onderhavige procedure gestart. Er is toentertijd vrij intensief overleg geweest tussen de eigenaar van de camping en de provincie. Met name door aansporing van de dienst Economische Zaken van de provincie is door RECREAD een economisch onderbouwingsadvies opgesteld vooruitlopend op de planologische

procedure. Bij dit RECREAD-advies is uitgegaan van een bedrijfseconomisch geheel. Hierbij zijn zowel de beide campings Zandhul en De Driehoek, als ook Huize Vierhouten en de boerderij betrokken. Binnen dit geheel heeft elk bedrijfsonderdeel een eigen recreatieve functie en draagt elk onderdeel bij aan de rentabiliteit van het bedrijf als geheel. Geoordeeld werd dat ontwikkelingen van de genoemde bedrijfsonderdelen noodzakelijk zijn op de in het rapport aangegeven wijze, teneinde ook in de toekomst te kunnen overleven. Op basis van deze conclusies/aanbevelingen oordeelde het provinciebestuur dat in ieder geval de vereiste economische noodzaak was aangetoond.

In het advies van de provinciale dienst wordt nu geen aandacht besteed aan de voorgeschiedenis, terwijl deze voorgeschiedenis wel is vermeld in de toelichting. Het is niet reëel dit voorontwerpbestemmingsplan zondermeer te toetsen aan de huidige criteria van het streekplan. Er dient rekening te worden gehouden met hetgeen zich al heeft afgespeeld in het verleden. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting. Voorts wordt hieronder ingegaan op de criteria van het huidige streekplan. Overigens vermeldt het streekplan 1996 dat deze geen strengere eisen stelt dan het voorgaande streekplan en zou zelfs een verruiming voor uitbreiding van recreatieve bedrijven worden geboden. Bovendien zou het op dat moment in procedure zijnde streekplan, zo wordt onder nr. 537 gesteld, niets af doen aan de standpuntbepaling van GS zoals deze tot stand was gekomen onder het oude streekplan. De eigenaar is derhalve van oordeel dat er goede gronden aanwezig zijn om te veronderstellen dat hij rechten kan ontlenen aan de brief van G.S. uit 1992.

De regionale toegevoegde waarde van het initiatief/de effecten op andere locaties in het deelgebied/de ontwikkeling van het totale toeristisch-recreatieve ruimtebeslag in het deelgebied.

Von Baumhauer heeft er vanaf dat hij zijn activiteiten ter plaatse begon kennelijk voor gekozen een specifiek deel van de markt te bedienen, namelijk dat deel dat behoefte heeft aan zeer rustige recreatie. In dat kader is er nimmer gebruik gemaakt van de mogelijkheden welke de bestemmingsplannen boden (bijvoorbeeld 35 of meer middelen per hectare) maar is consequent gekozen voor zeer ruime percelen (extensieve in plaats van intensieve recreatie) en is er, in vergelijking met andere recreatiebedrijven, uitzonderlijk veel gedaan aan de in- en aanplant van houtopstanden naast het aanbrengen van de reguliere groenstroken. Zodanig dat het bedrijf volledig in het landschap is ingepast en dat de gekozen wijze van recreëren ook past bij de omgeving.

Door de geringe dichtheid van de "landgoed"camping, slechts 25 kampeermiddelen per ha en de wijze waarop een en ander in de praktijk gestalte heeft gekregen, is hier sprake van een toegevoegde waarde in groter verblijfsrecreatief gebeuren. De meeste campings in de directe omgeving gaan tot dichtheden van 35 kampeermiddelen per ha of meer. Om het landgoed rendabel te houden is een geringe uitbreiding gewenst, echter met een dichtheid van niet meer dan 25 kampeermiddelen per ha om het landgoed karakter te bewaren. Uiteindelijk had ook gekozen kunnen worden voor een verdichting van 25 naar 35 kampeermiddelen per ha. Dit had qua aantal nagenoeg hetzelfde opgeleverd. Uit het bovenstaande kan niet anders worden geconstateerd dan dat deze camping een bijzondere plaats inneemt ten opzichte van de andere campings in de omgeving.

Door de afwijking ten opzichte van andere campings ligt een relatie met andere bedrijven niet erg voor de hand. In het bovenstaande is al uiteengezet dat "landgoed" camping een meerwaarde heeft door de ruime opzet en de manier van recreëren en beleving van de natuur. Door deze manier van extensief recreëren komt op deze camping een geselecteerd publiek, dat alleen belangstelling heeft voor deze manier van recreëren. Een andere manier van recreëren past dan ook niet binnen dit gebied. Deze vorm van extensief recreëren dient gestimuleerd te worden. Voorkomen dient te worden dat een uitbreiding feitelijk betekent "meer van hetzelfde". De voorgestelde vormgeving en invulling van de uitbreiding, ook in relatie met het bestaande bedrijf, zal een extra dimensie toevoegen aan het bestaande recreatieve aanbod, wat hoofdzakelijk bestaat uit intensieve recreatie. Gesproken kan worden van een toegevoegde regionale waarde. In overleg met de eigenaar wordt het aantal toegestane kampeermiddelen op de camping De Driehoek ook heel bewust teruggebracht van 35 naar 25 kampeermiddelen per ha. Bij een aantal van 25 kampeermiddelen per ha is naar ons oordeel gewaarborgd dat het recreatiebedrijf een voor de omgeving aanvaardbaar karakter blijft behouden, immers het houdt in dat er per staanplaats een wat groter perceel kan worden aangeboden en dat trekt toch een publiek dat bereid en in staat is tot het betalen van de kosten daarvan, en ervaringsgegevens wijzen uit dat ze kiezen voor een wat rustigere recreatieve omgeving ten opzichte van de andere recreatiebedrijven.

Hoewel het geen recent initiatief betreft, immers de eigenaar is al lange tijd bezig met dit initiatief, kan toch gesteld worden dat voldaan wordt aan de streekplaneis dat er sprake is van een regionale toegevoegde waarde. Van een negatieve ontwikkeling ten aanzien van het totale toeristisch-recreatieve

ruimtebeslag in het deelgebied kan dan, als wordt bezien wat de mogelijkheden zijn bij inbreiding, bepaald niet worden gesproken.

Op het een ander wordt nog nader ingegaan onder 1.7.2.

De inpassing in de omgeving. Is rekening gehouden met natuur, landschap, cultuurhistorie, aardwetenschappelijke waarden en milieubeschermingsgebieden?

De uitbreiding van camping Zandhul heeft voornamelijk plaats op voormalige landbouwgronden. Op luchtfoto's uit de tachtiger jaren is dit aantoonbaar. Deze gronden hadden voor de agrarische sector geen waarde meer, enerzijds door de minder gelukkige ligging, anderzijds door de onaantrekkelijkheid van de kleine percelen. Door de eigenaar zijn deze percelen ingeplant. Thans wordt een gedeelte van deze oude landbouwgronden benut voor de uitbreiding van de camping. Voor wat betreft de landschappelijke belangen is het duidelijk dat deze niet worden aangetast nu de bestaande bedrijfsonderdelen volledig in het landschap zijn ingepast. Bijzondere natuurwetenschappelijke waarden zijn in deze en onder de gegeven omstandigheden niet aan de orde.

Het mobiliteitseffect

Anders dan in de provinciale reactie wordt gesteld, wordt slechts een gedeelte van de camping Zandhul ontsloten via de Niersenseweg. De ontsluiting vindt voornamelijk plaats via de Elspeterbosweg. Middels een daartoe aangelegde toegangsweg (deze loopt tussen de recreatief bestemde boerderij en de eveneens recreatief bestemde Schaapskooi) zal een groot deel van de bezoekers het recreatiebedrijf bezoeken. De Niersenseweg is doodlopend; er komt dan ook weinig verkeer over. Dat de veiligheid door vermenging van verkeerssoorten in het geding is, wordt niet onderschreven. Bovendien zal door de uitbreiding het aantal verkeersbewegingen niet explosief stijgen. Het openbaar vervoer is op loopafstand te bereiken. Direct naast de toegangsweg aan de Elspeterbosweg is een bushalte gesitueerd. Bovendien liggen er in de omgeving van de campings (met name recreatieve) fietspaden. Door de zeer geringe dichtheid kan op eigen terrein royaal worden voorzien in de parkeerbehoefte, zonder dat daardoor de natuur wordt aangetast. Er kan ruim worden voldaan aan de parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per standplaats. Per kampeerplaats zijn er op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig.

Camping de Driehoek wordt geheel ontsloten via de Gortelseweg en ook hiervoor geldt dat ruim kan worden (overigens al is) voldaan aan de parkeernorm, waarbij er nogmaals op wordt gewezen dat de bestemmingswijziging mede inhoudt dat wordt vastgelegd dat er maximaal 25 in plaats van 35 kampeermiddelen aanwezig zullen zijn.

De mate van geluidproductie

Door de geringe dichtheid is de kans op veel geluid zeer gering. De "landgoed" camping heeft een gering aantal faciliteiten, het gaat in hoofdzaak om het recreëren in de natuur. Natuurlijke hebbens hebben weinig belang bij lawaai. Een gezamenlijke campinghal of iets van dien aard is niet aanwezig en zal er ook niet komen, omdat er te weinig recreanten op het terrein zijn. Overigens zouden dit soort voorzieningen alleen kunnen worden gerealiseerd indien het bestemmingsplan wordt aangepast. Ten opzichte van de huidige situatie verandert er wezenlijk niet veel. De regelgeving welke terzake thans van toepassing is, blijft van toepassing en moet voldoende worden geacht in die zin dat er geen extra maatregelen en/of voorzieningen behoeven te worden getroffen.

Boscompensatie

In het voorgaande is al uiteengezet dat een groot gedeelte van de uitbreiding betrekking heeft op oude landbouwgronden die in de tachtiger jaren geheel op vrijwillige basis zijn ingeplant. Dit is in het vigerend bestemmingsplan aangeduid als bos. In feite is hier geen sprake van echt bos met natuurwaarden. Een gedeelte van de uitbreiding kan echter wel aangeduid worden als echt bos. Voor dit gedeelte moet in ieder geval boscompensatie worden angewend. Uitgaande van de gegevens van luchtfoto's omstreeks de tachtiger jaren, gaat het om een oppervlakte van niet meer dan 1 ha, hetgeen neerkomt op 1,2 ha compensatie. Deze boscompensatie van 1,2 ha vindt plaats op het landgoed Huize Vierhouten. De te compenseren gedeelten zijn op een kaartje aangegeven. De boscompensatie zal in de partiële herziening worden meegenomen en als zodanig worden bestemd. Met de eigenaar wordt terzake een overeenkomst gesloten.

Gebruik recreatiewoningen/maatvoering

Om versnippering of uitpolding te voorkomen, heeft de eigenaar de totaliteit ondergebracht in een besloten vennootschap, genaamd "Huize Vierhouten B.V.". Het is dan ook geenszins de bedoeling van de heer Von Baumhauer de zomerhuizen permanent te laten bewonen of te verkopen aan parti-

culieren. De bedrijfsvorm en -voering is vastgelegd in een notariële akte. De regels van de "Verordening op de vakantiehuisjes" zijn nu opgenomen in de planvoorschriften. Het aantal zomerhuizen wordt van 5 uitgebreid naar 7. De feitelijke uitbreiding voor wat betreft het aantal zomerhuisjes is derhalve minimaal. Blijkens de planvoorschriften is het verboden recreatiewoningen te gebruiken voor permanente bewoning.

Dienstwoning

Op het terrein van het landgoed is geen dienstwoning aanwezig. Huize Vierhouten is geen woning, maar een verblijfsgebouw voor groepen. De Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State heeft ook aangegeven dat deze bestemming behoort te worden gelegd.

Ook voor de oude boerderij moet in het kader van hetgeen de Afdeling Bestuursrechtspraak hierover heeft bepaald een recreatieve bestemming worden gelegd conform het feitelijke gebruik. Gelet op de bedrijvigheid die er nu al is op het terrein en gelet op het feit dat het noodzakelijk is de sfeer op het terrein te handhaven (zowel Huize Vierhouten als de boerderij wordt gebruikt als groepsaccommodatie) is het noodzakelijk om één bedrijfswoning toe te laten zodat de eigenaar in staat is voldoende toezicht te houden. Daarbij wordt er overigens op gewezen dat het gemeentebestuur in de vijf-jaarlijks te verlenen kampeerexploitatievergunning als voorwaarde opneemt dat er op een recreatieterrein voldoende toezicht dient te zijn. Een bedrijfswoning voor een beheerder/ toezichthouder is derhalve ook strikt noodzakelijk.

Deze bedrijfswoning kan niet worden gerealiseerd in bestaande bebouwing. Een en ander is uitdrukkelijk in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan Buitengebied aan de orde geweest. De Kroon heeft geoordeeld dat de bebouwing welke eventueel in aanmerking zou kunnen komen (Huize Vierhouten en/of de voormalige boerderij) een recreatieve bestemming behoort te krijgen.

De inspecteur van het ministerie van VROM

Korte samenvatting

De uitbreiding is bedrijfseconomisch gezien gewenst. De achtergronden worden gemist voor deze bedrijfseconomische noodzaak. Daarnaast wordt een dienstwoning opgericht. Ook hiervoor wordt de onderbouwing gemist.

Reactie

Door de RECREAD is in 1990 een rapport opgesteld. Naar aanleiding van dit rapport heeft G.S. in 1992 geoordeeld dat de economische noodzaak is aangetoond. Voorts wordt naar de reactie bij de provincie verwezen.

Reactie van de heer Von Baumhauer

De heer Von Baumhauer, eigenaar van het recreatiebedrijf, heeft op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd.

Hij heeft hierbij het volgende aan de orde gesteld.

- een 2^e uitstulping aan de zuidzijde creëren voor een zomerhuis;
- de percelen Elspeterbosweg 61 en 63 binnen de herziening brengen en een kamphuis toelaten.

2^e uitstulping erbij

Het is een wens van de heer Von Baumhauer om op deze plaats een recreatiewoning te mogen bouwen. Deze valt overigens wel binnen het aantal van totaal 5 recreatiewoningen. Voor dit gedeelte heeft hij reeds een infrastructuur gelegd. Op zich bestaan er vanuit ruimtelijke overwegingen niet zoveel bezwaren om hier aan mee te werken. In het verleden was altijd het probleem dat de locatie moeilijk of niet goed was aan te geven, omdat het meten van het terrein vrij intensief was. Thans bieden de digitale luchtfoto's een grote uitkomst. In het terrein is n.l. exact aan te geven over welke locatie wordt gesproken. Gelet op de ligging levert het plaatsen van een zomerhuis geen problemen op.

De percelen Elspeterbosweg 61 en 63

Deze reactie is gegeven op het moment dat de Afdeling Bestuursrechtspraak haar uitspraak d.d. 14 augustus 2000 nog niet had gedaan. Deze uitspraak geeft aanleiding aan de wensen van Von Baumhauer tegemoet te komen. Voor het overige worden de volgende opmerkingen gemaakt: In de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1990 had de oude boerderij de bestemming "burgerwoning". De Kroon heeft deze bestemming afgekeurd. In het bestemmingsplan Buitengebied herziening 1996 kreeg het perceel Elspeterbosweg 61 een recreatieve bestemming met een mogelijk

heid voor 2 zomerhuizen. Dit betekende dat de bestaande oude boerderij voor maximaal 70 m² gebruikt kon worden als zomerhuis. De boerderij is echter veel groter dan 70 m², namelijk 135 m². Dat is bijna 2 keer een zomerhuis. Daarom is het (naast de door de Afdeling Bestuursrechtspraak genoemde reden) meer aangewezen om deze oorspronkelijke boerderij te laten fungeren als een kamphuis (conform (zoals door de Afdeling is vastgesteld) het feitelijke gebruik).

Daarnaast was het zo dat binnen de herziening van 1996 niet was gewaarborgd dat de oude boerderij in de uiterlijke verschijningsvorm zou blijven bestaan. Immers formeel mochten er binnen het bestemmingsvlak twee zomerwoningen worden gerealiseerd. Op uitdrukkelijk verzoek echter van de eigenaar van het terrein die de huidige boerderij qua verschijningsvorm wenst te handhaven is gekozen voor de nu voorliggende bestemming van kamphuis en een zomerhuis.

Het kamphuis moet naar onze mening wel worden gekoppeld aan een maximale oppervlakte van 315 m². Deze oppervlakte is nodig in verband met het volgende. De heer Von Baumhauer heeft een bouwplan ontwikkeld en dit laten toetsen door de welstandscommissie. Deze heeft een aantal aanpassingen geadviseerd welke er op neer komen dat uitgaande van het handhaven van de huidige boerderij er voor het overige slechts in een bouwlaag mag worden gebouwd. Dat betekent dat er een wat grotere oppervlakte nodig is terwijl daarbij wel wordt bereikt dat de inhoud van het kamphuis beperkt blijft tot de normale maatvoering.

Verder stond er op het terrein bij de oude boerderij een aantal schuren. Deze schuren zijn reeds lang geleden teloor gegaan. Hiervoor in de plaats is een bouwvergunning verleend voor een vrij forse loods. Daarnaast bestaat er thans de mogelijkheid een stacaravan te plaatsen. In overleg met de houder van de bouwvergunning zal er geen gebruik worden gemaakt van deze vergunning terwijl wordt afgezien van de mogelijkheid de stacaravan blijvend geplaatst te houden. Daarvoor in de plaats wordt er dan 1 zomerhuis bestemd. Het betreft het zomerhuis dat in het inmiddels door de Afdeling Bestuursrechtspraak vernietigde plan in de boerderij was gedacht.

Aan de opmerkingen met betrekking tot het pand Elspeterbosweg 63 wordt tegemoet gekomen. Tevens wordt dan voldaan aan de herzieningsplicht ex art. 30 WRO.

1.7.2. Voorontwerpbestemmingsplan van 2000

Nadat de provinciale diensten in 1998 hadden gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan van 1997 is besloten het aangepaste bestemmingsplan opnieuw aan de provinciale diensten voor te leggen. De provinciale diensten vonden het in 1998 niet mogelijk het toen voorgelegde plan te toetsen aan het provinciaal beleid. Zoals in paragraaf 1.7.1 beschreven is een reactie gegeven op de opmerkingen van de provinciale diensten en aan deze toegezonden met het verzoek opnieuw het plan van commentaar te voorzien.

In december 2000 werd het advies van de provinciale diensten ontvangen. Vastgesteld werd dat Ge-deputeerde Staten zich reeds in 1992 had uitgesproken over de noodzaak van uitbreiding. Een eenmalige uitbreiding van de camping Zandhul-Driehoek wordt rechtvaardig geacht omdat de camping door het extensieve karakter van de camping zich onderscheidt van andere campings in de omgeving. Het bijzondere karakter van de camping draagt bij aan het regionaal-toeristische product. De provinciale diensten hebben vervolgens nog wel een aantal opmerkingen die hieronder van commentaar worden voorzien.

Uitbreiding van het oppervlak verblijfsrecreatie

De diensten adviseren het kaartje van een schaal/ maataanduiding te voorzien, zodat duidelijk is of de uitbreidingen gezamenlijk binnen het maximum van 2 ha blijven. Aan dit verzoek wordt voldaan. Binnen deze 2 hectare valt, zoals hiervoor vermeld, ook de uitbreiding welke voortvloeit uit de herzieningsplicht ex artikel 30 WRO.

De provinciale diensten zijn van mening dat de oppervlakte van het zuidoostelijke gedeelte (Bongers-huisje/ problematiek uitspraak Rechtbank Zutphen) wel meegerekend moet worden zodat deze oppervlakte elders als uitbreiding moet worden weggenomen. Alhoewel dit standpunt door ons en de heer Von Baumhauer niet wordt gedeeld behoeft een en ander verder niet besproken te worden. Dit deel valt binnen de twee hectare: naar aanleiding van het standpunt van de diensten heeft nogmaals een

berekening plaatsgevonden van de oppervlakte van de uitbreiding. Doordat enkele stroken van de geplande uitbreiding bij nadere bestudering niet hoeven te worden voorzien van een verblijfsrecreatieve bestemming omdat het gaat om groenstroken en bestaande paden zal de uiteindelijke uitbreiding van de verblijfsrecreatieve bestemming beperkt blijven tot maximaal 2 ha, inclusief de zuidoostelijke hoek. Op eerdergenoemde kaart zijn exact de oppervlakten van de verschillende uitbreidingsgebieden aangegeven.

Uitbreiding van de bebouwing

De provinciale diensten merken op dat in de lijn van een uitspraak van Raad van State de boerderij Elspeterbosweg 61 terecht tot kamphuis wordt bestemd. Het genoemde pand is weliswaar niet op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst maar feit is dat de voormalige boerderij een monumentale waarde heeft. De diensten zouden graag meer duidelijkheid verkrijgen over de verbouwplannen en zien in de voorschriften ook graag een maximuminhoudsmaat opgenomen. Hierover is hiervoor al een aantal opmerkingen gemaakt.

Dat de boerderij monumentale waarde heeft is juist. Deze waarde wordt onderkend door de gemeente maar ook zeker door de heer Von Baumhauer. De verbouwplannen die bestaan houden dan ook degelijk rekening met deze waarde. Op bijgevoegde kaart is weergegeven hoe de verbouwplannen er uit zien. Het uitbreidingsplan is qua opzet door de welstandscommissie van een positief advies voorzien. De oppervlaktevergroting is juist gewenst om de uitbreiding los te koppelen van de bestaande boerderij waardoor deze in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm blijft bestaan. Om de instandhouding van de boerderij te waarborgen wordt voor het kamphuis een bouwvlak met maximale hoogtes opgenomen waardoor de maximuminhoudsmaat vaststaat.

De provinciale diensten veronderstellen dat bijbehorende schuren verwijderd zullen worden terwijl deze een cultuurhistorische waarde zouden bezitten die bescherming verdient. Dat de bestaande schuren cultuurhistorische waarde zouden hebben is onjuist. De schuren met cultuurhistorische waarde zijn reeds in het verleden verloren gegaan. De aanwezige schuur is van een recente datum. De heer Von Baumhauer heeft daarnaast, zoals hiervoor ook al betoogd, nog wel een rechtsgeldige bouwvergunning voor het vervangen van de schuren die in het verleden verloren zijn gegaan. Het betreft een loods van circa 200 m². Deze herbouw zal moeten plaatsvinden op een in planologisch opzicht wat ongelukkige plaats. Voorgesteld wordt de mogelijkheid tot herbouw van deze loods te laten vervallen en in plaats daarvoor de uitbreiding van de boerderij te maximaliseren. In de planvoorschriften zal een maximale inhoudsmaat voor het kamphuis worden opgenomen.

Omtrent het uitbreidingsaantal van de zomerhuizen is er bij de provinciale diensten enige verwarring. Voorts wordt er een opmerking gemaakt over de regionale toegevoegde waarde.

De verwarring over het uitbreidingsaantal van de zomerhuizen kan worden weggelaten. Het gaat om een uitbreiding van 5 naar 7 zomerhuisjes. De provinciale diensten zien over het hoofd dat in het vigerend bestemmingsplan ook 5 zomerhuisjes zijn toegestaan. Dat zijn inderdaad 3 zomerhuizen op het terrein Zandhul en 2 zomerhuizen (inclusief de Schaapskooi) op de locatie boerderij. De netto uitbreiding betreft derhalve slechts twee zomerhuisjes.

Omtrent de regionaal toegevoegde waarde van de 2 zomerhuisjes kan het volgende gesteld worden. De provinciale diensten hebben in hun advies al aangegeven dat het bijzondere karakter van de camping Zandhui-De Driehoek bijdraagt aan het regionaal-toeristische product en dat derhalve een eenmalige uitbreiding gerechtvaardigd is. Onlosmakelijk hiermee verbonden is de uitbreiding van het aantal zomerhuisjes. Immers reeds in 1992 is vastgesteld, en dat standpunt is ook door Gedeputeerde Staten ingenomen, dat een uitbreiding van het aantal zomerhuisjes (minimaal 7 zomerhuisje noodzakelijk) nodig is voor een rendabele bedrijfsvoering. Er is derhalve wel degelijk sprake van een toegevoegde waarde. De verwijzing naar het rapport "Vraag/aanbodverhouding recreatiebungalows in Gelderland" (NRIT, 1999) is ook daaromtrent niet correct omdat dit onderzoek zich richt op reguliere zomerhuisjes op bungalowparken, terwijl het hier juist gaat om zomerhuisjes voor een andere categorie recreanten.

Een uitbreiding van de verblijfsrecreatieve bestemming (binnen Landelijk gebied A) is alleen toegestaan indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering welke ook bijdraagt aan het regionaal-toeristisch/recreatieve produkt. In het advies van de provinciale diensten is aangegeven dat zij van oordeel zijn dat hiervan in dit geval sprake is. Toch wordt het van gemeentewege noodzakelijk geacht

een nadere onderbouwing te geven van de kwaliteitsverbetering, waarbij de toevoeging aan het regionaal-recreatieve produkt eveneens wordt beschreven.

Uit concreet marktonderzoek blijkt dat het bedrijf Zandhul/De Driehoek als soort bedrijf uniek is in de regio. In de gemeenten Nunspeet, Ermelo, Putten en Harderwijk komen geen bedrijven voor als dit bedrijf. Uit voor 1992 door de RECRON gehouden onderzoek blijkt dat het bedrijf volwaardig kan blijven indien consequent wordt gekozen voor uiterst extensieve recreatie. Daarbij dienen dan bestaande elementen (landgoed Huize Vierhouten/ Boerderij als groepsaccommodatie, de caravanplaatsen en de zomerhuizen) binnen de bedrijfsfilosofie te worden ingepast zodanig dat de individuele elementen geen afbreuk doen aan het geheel.

Dat betekent niet alleen dat wordt gekozen voor zeer ruime kavels (extensief) maar ook voor het wat betreft Huize Vierhouten en de Boerderij zo sober mogelijk houden van de voorzieningen. Dit betekent ook dat consequent er voor gekozen wordt niet te investeren in bijvoorbeeld kantines, gezamenlijke verblijven waar festiviteiten kunnen worden georganiseerd of kampwinkels, maar juist wel in het investeren in die kwaliteit die de klant (dit deel van het marktsegment) wil. Dit betekent onder meer dat het bedrijf volledig in het landschap is ingepast, niet enkel door een groenstrook aan te leggen, maar het gehele bedrijf is van groen voorzien. Met name is geïnvesteerd in de infrastructuur onder de grond en niet in allerlei faciliteiten boven de grond.

De markt welke de heer Von Baumhauer wenst te bedienen staat uitstekend verwoord op pag. 30/31 van het rapport "Vraag/aanbodverhouding recreatiebungalows in Gelderland" (NRIT, 1999): "een relatief fors deel van de recreanten welke waarde hechten aan een accommodatie in een rustige omgeving, aan vrijheid en privacy en deze kennelijk niet op een zogenaamd bungalowpark kunnen vinden (dat deel van de markt kiest bewust voor vermaak en dus voor een bungalowpark) is aangewezen op solitaire recreatiewoningen bij particulieren (meestal agrariërs)".

Dat deel van de markt dat dus bewust niet kiest voor de intensieve recreatiebedrijven kan terecht op het recreatiebedrijf Huize Vierhouten B.V. Een bedrijf dat in deze omvang en in deze opzet in de wijde omgeving niet voor komt. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat het onderhavige plan volledig spoort met de beleidsuitgangspunten zoals deze zijn verwoord in de nota "Veluwe 2010, Naar een grenzeloze Veluwe".

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief bij uitstek een regionaal toegevoegde waarde heeft.

Milieu-aspecten

Zie hiervoor onder 1.5. en 1.6; het bodemonderzoek is inmiddels verricht. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bouw van de woning. Voor verdere informatie wordt verwezen naar het bodemonderzoek in de bijlage.

Aspecten van Natuur en Landschap

De diensten stemmen in met het gestelde in de toelichting dat alleen de hectares met een voormalige bosbestemming gecompenseerd moeten worden. Derhalve zal 1.2 ha nieuw bos bestemd, aangelegd en ingeplant moeten worden. Hiertoe dient wel een overeenkomst met de B.V. te worden gesloten door de gemeente.

Aan deze eis zal worden voldaan. De locatie en oppervlakte aan boscompensatie is aangegeven op het kaartje. Met de B.V. zal een overeenkomst worden aangegaan.

De provinciale diensten merken voorts op dat in de plantoelichting de aspecten cultuurhistorie, aardwetenschappelijke en milieubeschermingsgebieden niet meer worden toegelicht. Hieronder zal kort op deze aspecten nader worden ingegaan.

Cultuurhistorie

Er zijn, blijkens de kaarten welke terzake in het streekplan zijn opgenomen, geen aanwijzingen dat cultuurhistorische aspecten in het geding kunnen zijn. Overigens (maar dat geldt ook voor de hierna te bespreken aspecten) gaat het om een relatief geringe uitbreiding welke grotendeels is gesitueerd aan de randen van het al bestaande en positief bestemde recreatiebedrijf.

Aardwetenschappelijk/geomorfologie

Uit kaart 12 in het streekplan Gelderland blijkt dat de camping valt in een gebied waarbij geen sprake is van een aardwetenschappelijk waardevol gebied. In de kaarten 13 en 14 wordt een en ander be-

vestigd. De recreatieterreinen liggen in een stuwwalgebied, in ieder geval buiten de met de rode belijning aangegeven aardwetenschappelijke gebieden ten aanzien van de geomorfologie (kaart 13) of de aardwetenschappelijke gebieden ten aanzien van de bodemkundige aspecten (kaart 14).

Ecologische waarden

Voor wat betreft de waarden kan worden opgemerkt dat de terreinen Zandhul - De Driehoek (zie kaart 7 van het streekplan) zich bevinden in een zogenaamde "regionaal hydrologisch verbingsgebied". De uitbreiding van de terreinen heeft op het een en ander geen enkele invloed. Op kaart 8 staan de te beschermen weidevogelgebieden aangegeven. Uit deze kaart volgt dat deze geen relevantie heeft voor het voorliggende verzoek.

Bij bestudering van kaart 9 blijkt dat de op deze kaart genoemde ecologische aspecten in casu (behalve dan dat de onderhavige terreinen liggen in "Landelijk gebied A") geen bijzondere aandacht behoeven. Immers de genoemde hoge ecologische waarden (met name water) betreffen andere gebieden terwijl Zandhul-De Driehoek ook niet zijn gesitueerd in een zogenaamde ecologische verbingszone. Blijkens kaart 11 ligt de te bestemmen uitbreiding van het recreatieterrein buiten het stiltegebied.

De diensten zien ook graag aangetoond dat de uitbreiding voornamelijk plaatsvindt op voormalige landbouwgronden zoals in de plantoelichting vermeld. Het aantonen hiervan kan door middel van luchtfoto's. Deze kunnen niet in de toelichting worden opgenomen.

Bedrijfseconomische aspecten

De diensten adviseren om de vereisten van bedrijfsmatige exploitatie en verhuur via een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en exploitant vast te leggen.

Voorop moet worden gesteld dat niet in discussie is dat er sprake moet zijn van een bedrijfsmatige exploitatie en dat bijvoorbeeld permanente bewoning niet is toegestaan. In de enkele tientallen jaren dat de heer Von Baumhauer zijn bedrijf exploiteert is het niet voorgekomen dat er terzake een gemeentelijk optreden noodzakelijk was. De exploitant sluit met zijn cliënten steeds overeenkomsten waarbij permanente bewoning heel nadrukkelijk wordt uitgesloten.

De keer dat er wel sprake is geweest van permanente bewoning en de heer Von Baumhauer daar achter kwam heeft deze de tussen hem en zijn cliënt gesloten privaatrechtelijke overeenkomst getracht te ontbinden maar liep daarbij aan tegen de wettelijk geregelde huurbescherming en het standpunt terzake van de bevoegde kantonrechter. Nu is een en ander door de heer Von Baumhauer wel opgelost maar naar zijn mening dient te worden voorkomen dat indien, ondanks de waarborgen welke hij zelf heeft ingebouwd, hij toch in verband met de huurbescherming een door hem niet gewenste situatie dient te gedogen, hij vervolgens wordt geconfronteerd met de door de provincie geopperde overeenkomst.

Met de heer Von Baumhauer zijn wij overigens van mening dat het bestemmingsplan en de Gemeentewet een voldoende kader bieden (en ook de instrumenten behoren te zijn) ongewenste situaties tegen te gaan. Waarbij voorts de vraag kan worden gesteld of het opnemen van een regeling als door de provincie zich verdraagt met de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Aspecten van verkeer en vervoer

De diensten missen een kwantificering van het aantal parkeerplaatsen.

Gelet op het bijzondere karakter van de campings en de lage dichtheid zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig op de campings. Een kwantificering van de parkeerplaatsen is moeilijk te geven omdat er geen sprake is van afgebakende parkeerplaatsen. Per kampeerplaats zijn er minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig. Een bezichtiging ter plekke zal leren dat het parkeren op geen enkele wijze een probleem oplevert.

Juridische toetsing

De diensten verzoeken om in de voorschriften van deze planherziening expliciet duidelijk te maken dat alleen een in pandig berging is toegestaan.

Hier is in de voorschriften aandacht aan besteed.

1.8 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan van 1997 heeft eind 1997 voor de inspraak ter inzage gelegen. Toen echter de provinciale diensten adviseerden om het voorontwerp zo niet verder in procedure te brengen is er een aangepast voorontwerpbestemmingsplan gemaakt, wat eerst naar de provinciale diensten is gestuurd om advies. Vervolgens is dit plan weer opnieuw in de inspraak gebracht, waarbij een ieder die in 1997 had gereageerd hiervan persoonlijk in kennis gesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan van 2000 heeft van 4 tot en met 31 oktober 2001 gedurende een termijn van vier weken ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in het Nunspeet hui-aan-huisblad op 3 oktober 2001. Tevens heeft publicatie plaatsgevonden op het gemeentelijke informatiebord in Vierhouten.

Van de gelegenheid tot inspraak hebben de volgende personen/instanties gebruik gemaakt:

NAAM	ADRES	WOONPLAATS
Gelderse Milieufederatie e.a.	Postbus 1085	Arnhem
Mevrouw A. van den Brink	Tongerenseweg 18	Vierhouten
De heer N.K. Koffeman	Elspeterbosweg 37	Vierhouten
Mevrouw H. Batenburg	't Frusselt 64	Vierhouten
Mevrouw T. Lamers-Viëtor	Sleedoorn 12	Malden
Stichting Natuur- en cultuurbehoud Vierhouten	't Frusselt 64a	Vierhouten
Mevrouw dr. M. van Veen-Viëtor	Herman Heijermansweg 5	Amsterdam
Familie Langelier	Elspeterbosweg 47	Vierhouten
De heer mr. J.P. Aalders	Paradijsweg 1	Leusden
B.V. tot Exploitatie van Landhuizen	Essenlaan 46	Rotterdam
De heer dr. E.P. de Jong en mevrouw G. de Jong-Zwier	Niersenseweg 6	Vierhouten
De heer J.M. Mertens-Regtdoorzee Greup	J. Poststraat 45	Breukelen
De heer J. Wynia en mevrouw M.A. Wynia-Zweers	F. Maelsonstraat 47	Den Haag
De heer prof. Dr. H.J. van Dongen	Niersenseweg 8	Vierhouten
De heer dr. Ir. W. van Vonno e.a.	Gortelseweg 39	Vierhouten
De heer E.M.H. von Baumhauer	Laan van Nieuw oostende 279	Voorburg

Aangezien de reacties qua inhoud elkaar vaak overlappen is er voor gekozen om per aspect van de verschillende reacties te reageren.

Wat is de noodzaak van de uitbreiding van de verblijfsrecreatieve bestemming met een klein driehoekig perceeltje op camping De Driehoek. De economische noodzaak hiervan wordt niet ingezien. Uitbreiding betekent bederf van uitzicht en aantasting van het woongenot. Een wal van 2,5 meter hoog rondom de Driehoek zorgt voor een goede landschappelijke inpassing.

De genoemde driehoek maakt onderdeel uit van de 2 ha uitbreiding. De uitbreiding wordt gerealiseerd rondom de bestaande verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij zoveel mogelijk is gekeken naar een goede landschappelijke inpassing en eventuele knelpunten worden opgelost. De toevoeging van het bewuste driehoekje is met name noodzakelijk voor een goede ontsluiting van de camping De Driehoek en tevens wordt door boscompensatie voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De kampeerexploitatievergunning verplicht ook tot de aanleg van een groensingel van minimaal 5 meter. De economische noodzaak van deze uitbreiding wordt bepaald door het feit dat de uitbreiding onderdeel uitmaakt van de 2 ha.

De bestemming 'Bos met meervoudige doelstelling' langs de Driehoek maakt extensieve openluchtrecreatie mogelijk. Dit is in strijd met landschappelijke belangen.

Het is uitgesloten dat de bestemming 'Bos met meervoudige doelstelling' toestaat dat bijvoorbeeld een speeltuin ten behoeve van de camping wordt ingericht. Met extensieve openluchtrecreatie wordt bedoeld dat het bos ook gebruikt mag worden voor wandelen, fietsen e.d.

Het bestemmingsplan bevat diverse onduidelijkheden. Uit de definitie van kampeerplaats en kampeermiddel blijkt niet of het gaat om vaste of seizoenplaatsen. Chalets met het risico van permanente bewoning zouden ook mogelijk zijn.

De voorschriften geven, in samenhang met de voorschriften van de kampeerexploitatievergunning, voldoende zekerheid over wat wel en wat niet is toegestaan. Stacaravans tot maximaal 45 m² zijn toegestaan als kampeermiddel. Dit mogen ook seizoenplaatsen zijn. Permanente bewoning is uitgesloten, evenals de bouw of plaatsen van chalets.

De huidige verblijfsrecreatieve activiteiten op de Driehoek zijn minder dan 25 kampeermiddelen per hectare. Deze dichtheid dient gehandhaafd te blijven.

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid 35 kampeermiddelen per hectare te plaatsen. De exploitant zou het bedrijf nu dus veel intensiever kunnen gebruiken. Door in het nieuwe bestemmingsplan vast te leggen dat de intensiteit niet meer dan 25 kampeermiddelen per hectare mag zijn wordt het landelijke karakter van de camping gewaarborgd.

In de jaren 1994-1997 heeft de gemeente een uitbreiding van de camping De Driehoek altijd tegengehouden. Gehoopt wordt dat deze lijn nu ook nog gevolgd wordt.

Deze stelling is niet juist. De gemeente heeft niet eerder een uitbreiding van de campings afgewezen. Wel is er in het verleden veel onduidelijkheid geweest over de plannen van de exploitant. Belangrijker is echter dat de brief van 1992 waarin de provincie aangeeft dat een uitbreiding met 2 hectare onder voorwaarden nog steeds actueel is. De provinciale diensten onderschrijven dit ook in hun meest recente advies.

Er zijn voldoende recreatieve voorzieningen in en rond Vierhouten. Een spreiding in de regio is beter.

Doordat het toegestane aantal kampeermiddelen per hectare wordt teruggebracht van 35 naar 25 kampeermiddelen is er geen sprake van een toename van de recreatiedruk. Bovendien biedt het Streekplan de mogelijkheid om een camping uit te breiden wanneer wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

De bestemmingsplanwijziging zal op termijn een verzwaring van de infrastructuur betekenen (wegen, waterhuishouding, riool enz.).

Ook hiervoor geldt dat nu de recreatiedruk op camping De Driehoek omlaag wordt gebracht er geen verzwaring van de infrastructuur noodzakelijk is.

Het RECREAD-rapport uit 1992 is verouderd en zou derhalve geen basis meer kunnen zijn voor de bestemmingsplanwijziging.

Het rapport is weliswaar 10 jaar oud maar is nog steeds actueel. Ook heeft de provincie op basis van dit rapport in 1992 aangegeven in principe een uitbreiding van maximaal 2 hectare toe te staan. Dat dit tot nu toe nog niet heeft geresulteerd in een bestemmingsplanherziening heeft diverse oorzaken.

De extensieve opzet van de campings zou in de omgeving niet voorkomen. Echter onlangs is op nog geen 10 km afstand van de campings een terrein gerealiseerd met recreatiewoningen op ruime kavels.

Vermoedelijk wordt gedoeld op de Zandhoeve nabij de camping Samoza aan de Plaggeweg te Vierhouten. Dit is echter juist een voorbeeld van een intensieve opzet en volstrekt niet vergelijkbaar met de campings Zandhul en De Driehoek.

Er is geen aandacht besteed aan het feit dat rondom• de camping dassen leven.

In de ecologische quickscan is ook gekeken of er andere soorten met natuurbeschermingswaarde aanwezig waren. Deze zijn niet aangetroffen. In een *onlangs gehouden* onderzoek naar dassen, in verband met de *mogelijke realisering* van een voetbalveld in Vierhouten, is vastgesteld dat er geen dassenburchten op het terrein van de uitbreiding voorkomen.

Bij de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is een bodemonderzoek bijgevoegd wat geen betrekking heeft op het plangebied.

Dit is juist. Per *abuis* is een ook een bodemonderzoek bijgevoegd wat geen betrekking heeft op het plangebied. Dit bodemonderzoek zal worden verwijderd.

De boscompensatie is versnipperd over meerdere percelen waardoor het niet bijdraagt aan een verhoogde natuurwaarde.

Deze stelling wordt geponeerd, maar niet onderbouwd. De boscompensatie vindt plaats aansluitend aan bestaand bosgebied. Hierdoor wordt de natuurwaarde wel degelijk versterkt.

De camping is vanuit een gedoogsituatie ontstaan. Vervolgens haalt de exploitant door het verstrekken van onjuiste informatie, verwaarlozing van agrarisch terrein en illegale activiteiten succesjes binnen.

Ook deze stelling wordt niet onderbouwd. Feit is dat de campings De Driehoek en Zandhul een positieve bestemming hebben in het vigerend bestemmingsplan.

De boerderij Elspeterbosweg 61 dient ingevolge de uitspraak van de Raad van State bestemd te worden overeenkomstig het feitelijk gebruik. De boerderij is echter nooit in gebruik geweest als groepsaccommodatie.

De Kroon heeft in 1994 goedkeuring onthouden aan de bestemming "Woning" voor de boerderij omdat de boerderij nimmer als burgerwoning was gebruikt. In de herziening ex artikel 30 WRO werd de bestemming tot zomerhuisje gegeven aan de boerderij. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwoog dat er bestemd moest worden overeenkomstig het bestaande feitelijke gebruik en onthield goedkeuring aan de bestemming. Hieruit moet de conclusie worden getrokken dat de bestemming tot zomerhuisje niet voldoende het recreatieve gebruik van de boerderij dekte.

De voorgenomen uitbreiding is in strijd met het beleid, zoals het Structuurschema Groene Ruimte en het Streekplan. Ook is er sprake van strijd met de groei-krimpvisie.

Dienaangaande wordt opgemerkt dat de provinciale diensten in het kader van het vooroverleg hebben aangegeven dat het streekplan op zich niet verzet tegen een uitbreiding van maximaal 2 hectare. De verwijzing naar de groei-krimpvisie is niet relevant omdat dit geen toetsingskader is en bovendien het hier gaat om een plan met een historie van circa 10 jaar, welke betrokken dient te worden bij de planbeoordeling.

Eén van de zestien inspraakreacties is van de exploitant zelf. Deze zou graag de minimale inhoudsmaat van de recreatiewoningen opgetrokken willen zien tot 300 m³. Dit zou noodzakelijk zijn voor een voldoende rendement. Het verdient geen aanbeveling om hieraan medewerking te verlenen. De inhoudsnorm is gelijk aan de inhoudsmaat van andere recreatiewoningen in onze gemeente en strookt met het provinciaal beleid. Niet wordt ingezien waarom hier een uitzondering zou moeten worden gemaakt. De zomerhuisjes kunnen ook geëxploiteerd worden met een inhoudsmaat van 245 m³.

Een ander punt wat door de exploitant naar voren wordt gebracht is de bestemming van de zuidoosthoek van camping Zandhul. Volgens de exploitant heeft dit perceel nu al een bestemming als verblijfsrecreatie, omdat aan deze bestemming geen goedkeuring onthouden zou zijn. De exploitant verzoekt de gemeente hem mee te delen of dit standpunt wordt gedeeld. Dit standpunt wordt gedeeld. Uitgegaan moet worden van het feit dat Gedeputeerde Staten in 1990 geen goedkeuring heeft onthouden aan de verblijfsrecreatieve bestemming.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is besloten opdracht te geven tot het uitvoeren van een quickscan met betrekking tot de gevolgen van de Vogel- en Habitatrichtlijn voor de planvorming. Doordat er al een aantal jaren wordt gewerkt aan de onderhavige bestemmingsplanwijziging was het noodzakelijk om de gevolgen van deze richtlijnen ook in beeld te brengen.

Conclusies en beoordeling uit de ecologische quickscan

Op blz. 10 en verder van de ecologische quickscan worden de conclusies en beoordeling gegeven. Vastgesteld is dat het plangebied van camping de Driehoek niet geschikt is voor het Vliegend hert. Voor het plangebied van Zandhul ligt dit iets anders. De Zandhul kan in zijn geheel in de huidige situatie hooguit een marginaal habitat vormen. Hierbij merken wij op dat niet ter beoordeling staat de huidige camping, immers hiervoor is een rechtsgeldig bestemmingsplan. Alleen dient beoordeeld te worden of de planvorming (de uitbreiding van de campings) significante gevolgen kan hebben voor de Speciale Beschermingszone (SBZ). Het bureau komt tot de beoordeling dat de kans dat de uitbreiding van de recreatie-faciliteiten van invloed is op de populatie van het Vliegend hert klein tot zeer klein is, wanneer de thans aanwezige, mogelijk matig geschikte boselementen op Zandhul worden gespaard en er tegelijkertijd mitigerende maatregelen worden getroffen.

Mitigerende maatregelen kunnen met name worden getroffen door in de verplichte boscompensatie (die plaatsvindt direct aansluitend aan het plangebied) dusdanige maatregelen te treffen dat per saldo de habitat voor het Vliegend hert niet verslechtert.

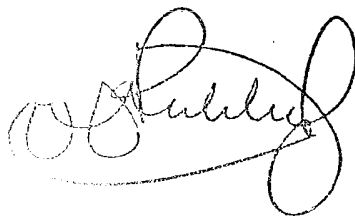
Opgemerkt wordt dat tijdens het veldbezoek tevens is bekeken of er nog andere soorten van natuur-beschermingswaarde in het geding zouden kunnen zijn.

Concluderend komen wij tot de beoordeling dat uit de verrichte quickscan te concluderen is dat de planvorming, in samenhang met de boscompensatie, geen significante gevolgen heeft voor de Speciale beschermingszone. Er is geen aanleiding voor een nader onderzoek. De ecologische quickscan is in de bijlagen bijgevoegd.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Nunspeet

d.d. 18 MAART 2004

Mij bekend,
de secretaris van Nunspeet



Bijlagen:

- Brief Gedeputeerde Staten van Gelderland van 10 december 1992;
- Bodemonderzoek Elspeterbosweg;
- Ecologische quickscan