

GEMEENTE SOEST
Ingek. Nr. 710052
- 3 MEI 2010
Afd.: Ruimte

Aan:

Gemeente Soest
t.a.v. het College van B&W
Postbus 2000
3760 CA SOEST

ADVIESCOMMISSIE
**RECREATIE &
TOERISME**
voor de provincie Utrecht



In kopie aan: de heer M. van Rossum,
ZOYS, t.a.v. mevrouw mr. L.M. van den Bremer

Onderwerp:
Advies Camping 't Monnickenbosch

Geacht college,

Hierbij doe ik u toekomen het advies dat door de Adviescommissie Recreatie en Toerisme is uitgebracht over het integraal plan voor ontwikkelingen en uitbreiding van Camping 't Monnickenbosch.

Het advies is gebaseerd op het ingediende integrale plan plus bijlagen, een bedrijfsbezoek en verschillende nadere toelichtingen.

Gesteund door dit advies kan er door uw college een reguliere planologische procedure in gang worden gezet, respectievelijk vervolgd.

Mochten er naar aanleiding van dit advies nog vragen zijn, dan verzoek ik u contact op te nemen met de secretaris van de adviescommissie, mevrouw drs. A.B. Lion.

Hoogachtend,

i.o. 

Mr. L.J. Meiresonne
Voorzitter Adviescommissie Recreatie en Toerisme

Datum

29 april 2010

Ons nummer

2010INT259831

Referentie

mw. A.B. Lion

Doorkiesnummer

030 - 258 29 05

Faxnummer

030 - 258 22 62

E-mail

andrea.lion@
provincie-utrecht.nl

Bijlage

Advies Camping 't
Monnickenbosch

De onafhankelijke Advies-
commissie Recreatie en
Toerisme adviseert
gemeenten en provincie
over plannen voor uitbrei-
ding of nieuwvestiging
van toeristisch-recreatieve
bedrijven in het landelijk
gebied van de provincie
Utrecht. Zij beoordeelt de
kwaliteitsverbetering van
het recreatieproduct in
relatie tot de winst voor
natuur, landschap en
ruimtelijke kwaliteit

Advies Camping 't Monnickenbosch

Secretariaat : **Adviescommissie Recreatie en Toerisme
t.a.v. A.B. Lion (secretaris)
Postbus 80300
3508 TH Utrecht**

**Tel. 030 – 258 2905
Email: andrea.lion@provincie-utrecht.nl**

Datum vaststelling : **28 april 2010**

Namens de commissie : **secretaris**

A.B. Lion

Advies aan : **Gemeente Soest**

Code : **201001**
Naam bedrijf : **Camping 't Monnickenbosch**
Adres : **Birkstraat 150**
Postcode en woonplaats : **3768 HP Soest**
Gemeente : **Soest**

Gewenste ontwikkeling : **Uitbreiding met 20 jaarplaatsen aan de westzijde van het terrein (vak A). Uitbreiding met 35 jaarplaatsen aan de noord- en zuidoostzijde van het terrein (vak B en vak C). (Formele) uitbreiding met 40 toeristische plaatsen aan oostzijde (tussen vak B en C). Verdichting van de bestaande camping met 30 extra jaarplaatsen. Verwijdering van de autohandel. (Zie voor gewenste indeling terrein bijlage 2)**

Datum terreinbezoek : **23 april 2009**

INHOUD

		<i>Pagina</i>
HOOFDSTUK 0	SAMENVATTING	5
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2	GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING	6
HOOFDSTUK 3	BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	7
HOOFDSTUK 4	ADVIES	11
BIJLAGE 1	Kaart en luchtfoto van omgeving Camping 't Monnickenbosch	
BIJLAGE 2	Gewenste indeling Camping 't Monnickenbosch (globale indicatie)	

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De commissie oordeelt niet onverdeeld positief over de uitbreidingsplannen van Camping 't Monnickenbosch.

De uitbreidingsplannen omvatten een inbreiding op het huidige terrein, een uitbreiding aan de westzijde van de camping en een uitbreiding aan de noord- en zuidoostzijde van de camping. De huidige toeristische plaatsen aan de oostzijde zullen worden gehandhaafd, hetgeen een formele uitbreiding betreft. Tevens zal de autohandel verdwijnen die momenteel nog op het terrein is gesitueerd. De hele camping, inclusief uitbreidingslocaties, ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), landelijk gebied 3.

De commissie ziet zich gesteld voor een aantal feiten. De commissie meent allereerst dat het ongewenst is dat op een verblijfsrecreatieterrein in een natuurgebied een autohandel is gevestigd die extra verkeer aantrekt in vergelijking tot het normale verkeer naar een camping. Daarnaast heeft de commissie vastgesteld dat de gemeente Soest in het verleden enerzijds recreatiebedrijven op haar grondgebied ontwikkelmogelijkheden heeft onthouden, terwijl ze tegelijkertijd tegen illegale ontwikkelingen niet of onvoldoende handhavend is opgetreden. Dit heeft de ondernemer mogelijk aangemoedigd activiteiten te ontplooiën die in strijd zijn met wet- en regelgeving, zoals het aanleggen van voorzieningen op delen van het terrein waarop een natuurbestemming rust en het zonder vergunning kappen van bomen. De commissie wenst dergelijke ontwikkelingen in haar advies niet als voldongen feiten te accepteren.

De commissie is vooral positief over de voorgenomen ontwikkeling om de autohandel te verwijderen. Dit ziet zij als een belangrijke kwaliteitsverbetering. Zij adviseert om uitgaande van deze ontwikkeling de voorziene verdichting van het huidige terrein met 30 eenheden te accepteren. De commissie is echter wel van oordeel, dat deze gewenste ontwikkelingen pas door het gemeentebestuur geëffectueerd zouden moeten worden in een bestemmingsplan, wanneer vaststaat dat de autohandel de facto van het terrein is verwijderd. Daarbij zouden de "maatregelen" die door Van den Bijtel worden genoemd in zijn rapport "Ecologisch onderzoek, inclusief natuurtoets en 'nee, tenzij-toets' Camping 't Monnickenbosch, gemeente Soest" opgenomen dienen te worden in een aan de vergunninghouder/eigenaar/beheerder op te leggen en uit te voeren Inrichtings- en beheerplan voor het campingterrein.

Wat betreft de uitbreidingen aan de oostzijde met respectievelijk 18 jaarplaatsen (0,7 ha) en 17 jaarplaatsen (0,7 ha), merkt de commissie op dat deze verder in oostelijke richting zijn geprojecteerd dan de strook, die gedeputeerde staten destijds als mogelijke uitbreiding van de camping hebben aangegeven. Van den Bijtel concludeert dat deze uitbreiding niet leidt tot een significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS mits de abiotische omstandigheden hier intact worden gelaten. Daarvan is geen sprake bij jaarplaatsen. Daarom meent de commissie dat onder deze voorwaarden niet kan worden ingestemd met de realisatie van deze 35 nieuwe jaarplaatsen. De commissie meent dat onder deze voorwaarden wel kan worden ingestemd met (desgewenst) de realisatie van in totaal 75 toeristische cq. seizoenplaatsen op deze locatie.

Ten aanzien van de gevraagde westelijke uitbreidingslocatie oordeelt de commissie negatief. Zij adviseert deze ontwikkeling niet toe te staan en te doen behouden, hetgeen betekent: herstellen als volwaardig bos binnen de EHS van deze 1 ha.

Het volledige advies van de commissie is geformuleerd in hoofdstuk 4.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Op 22 januari 2009 heeft de Adviescommissie Recreatie en Toerisme van de gemeente Soest een adviesaanvraag ontvangen over het integrale plan voor ontwikkelingen en uitbreiding van de camping 't Monnickenbosch aan de Birkstraat 150 in Soest.

Het plan betreft een aantal aanpassingen van de camping 't Monnickenbosch, bedoeld om het geheel rendabel te maken. De voorgestelde aanpassingen bestaan uit het uitbreiden van het aantal jaarstandplaatsen van 60 naar 145 en het handhaven van de 40 toeristische standplaatsen. Daarbij zal de nu bestaande autohandel op het terrein verdwijnen. De beoogde uitbreiding wil de eigenaar bereiken door op het huidige kampeerterrein van 4.7 ha aan de bestaande 60 jaarstandplaatsen 50 extra jaarstandplaatsen toe te voegen (20 aan de westzijde en 30 op het huidige terrein). Op een nieuw aangrenzend perceel ten oosten van de huidige camping, dat al in eigendom is van de huidige campingeigenaar, wil hij nog eens 35 nieuwe vaste jaarstandplaatsen ontwikkelen. De uitbreiding is gepland om in de jaren 2009-2013 gefaseerd te worden uitgevoerd.

De gemeente meent dat uit het integrale plan blijkt dat er met de uitvoering ervan een meerwaarde te verwachten is voor zowel recreatie als natuur als ruimtelijke ordening. Zij wil dan ook meewerken aan de uitvoering.

Het hele terrein, dus zowel de camping als de beoogde uitbreiding, maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), landelijk gebied 3.

Bedrijfsbezoek

Op 23 april 2009 heeft de Adviescommissie een bezoek gebracht aan het bedrijf en zich nader op de hoogte gesteld van de plannen van de initiatiefnemer, de omstandigheden en de ruimtelijke kwaliteiten ter plaatse.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

De informatie over het plan is voor een deel aangeleverd voorafgaand het bedrijfsbezoek in april 2009, via de gemeente Soest, via: "Uitbreiding Camping 't Monnickenbosch. Integraal plan" van Daphnia Natuur (6 april 2009), de jaarrekeningen 2007 en 2008 en de meerjarenbegroting 2009-2013 (16 april 2009). De commissie heeft tijdens het bedrijfsbezoek aangegeven hiermee over onvoldoende informatie te beschikken om te kunnen toetsen.

De overige benodigde informatie is dan ook aangeleverd na het bedrijfsbezoek, te weten: "Ecologisch onderzoek, inclusief natuurtoets en 'nee, tenzij-toets' Camping 't Monnickenbosch, gemeente Soest" van Van den Bijtel ecologisch onderzoek (oktober 2009) en "Asbestonderzoek" van AA&C (16 februari 2010). Op verzoek van de commissie is bovendien nog informatie aangeleverd over de te maken kosten voor de saneringsmaatregelen (21 januari 2010).

<i>Naam bedrijf</i>	:	Camping 't Monnickenbosch
<i>Eigenaar</i>	:	De heer M. van Rossum
<i>Adres</i>	:	Birkstraat 150
<i>Postcode en plaats</i>	:	3768 HP Soest
<i>Gemeente</i>	:	Soest
<i>Aanvraag ingediend door</i>	:	B&W gemeente Soest
<i>Ligging in</i>	:	Landelijk Gebied 3
<i>Gewenste ontwikkeling</i>	:	Uitbreiding met 20 jaarplaatsen aan de westzijde van het terrein (vak A). Uitbreiding met 35 jaarplaatsen aan de noordoost- en zuidoostzijde van het terrein (vak B en

vak C). (Formele) uitbreiding met 40 toeristische plaatsen aan oostzijde (tussen vak B en C). Verdichting van de bestaande camping met 30 extra jaarplaatsen. Verwijdering van de autohandel. (Zie voor gewenste indeling terrein bijlage 2)

Relevante gegevens bestaande situatie

<i>Grootte perceel</i>	:	9 hectaren (waarvan 4,7 ha nu formeel in gebruik als camping)
<i>Bebouwing</i>	:	Kiosk, sanitaire voorziening, tennisbaan, carport, 1 woonhuis, 4 huisjes, 1 jachthut, 1 winterberging.
<i>Soort voorziening</i>	:	Camping
<i>Capaciteit</i>	:	60 jaarplaatsen, 25 seizoenplaatsen en 30 toeristische plaatsen (conform laatstverleende vergunning).
<i>Doelgroep</i>	:	Overwegend oudere mensen (rustzoekers, natuurliefhebbers).
<i>Omschrijving locatie</i>	:	Het perceel ligt in Soest, in het natuurgebied Birkhoven ten oosten van Amersfoort. Het wordt aan de oostzijde begrensd door de Oude Leusderweg.

HOOFDSTUK 3. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

De adviescommissie wordt gevraagd een integraal plan te beoordelen op duurzaamheid ten aanzien van het volgende:

- A. *Bedrijfseconomische aspecten (kwaliteitswinst voor verblijfsrecreatie)*
- B. *Natuur- en landschapsaspecten (kwaliteitswinst voor natuur en/of landschap)*
- C. *Planologische aspecten (ruimtelijke – en vormgevingsaspecten).*

A. Bedrijfseconomische aspecten

De bedrijfseconomische aspecten zijn onderverdeeld in 5 deelaspecten, te weten: bedrijfseconomische noodzaak, kwaliteitsverbetering, bijdrage verbetering toeristisch product Utrechtse Heuvelrug, bedrijfseconomische haalbaarheid en rechtvaardiging extra ruimte/eenheden.

Bedrijfseconomische noodzaak

Camping 't Monnickenbosch te Soest is een kleinschalige camping met een oppervlakte van 4,7 ha, waarop, zoals is gebleken tijdens het terreinbezoek, 53 standplaatsen voor stacaravans, 7 verhuurchalets en 5 huisjes zijn gesitueerd. Aangrenzend aan het perceel van 4,7 hectaren is momenteel een perceel met een oppervlakte van 1,2 hectaren ingericht voor 40 toeristische standplaatsen.

Op het kampeerterrein is tevens een autohandel gelegen. De camping en de autohandel zijn gescheiden exploitaties (eenmanszaak). Kern van het voorliggende plan is de beëindiging van de autohandel op de camping. Ter bedrijfseconomische compensatie voorziet het plan in een uitbreiding in oppervlakte en eenheden. Op de bestaande camping wordt een verdichting voorgesteld van 30 standplaatsen. Aan de westzijde van de camping wordt een uitbreiding voorgesteld met een oppervlakte van 1 hectare en 20 standplaatsen en aan de oostzijde is een uitbreiding voorzien met 1,4 hectaren en 35 standplaatsen. Hierdoor ontstaat een camping met een exploitabele oppervlakte van 8,3 hectaren en totaal 185 standplaatsen.

Het huidige inkomen van de ondernemer wordt, voor zover bekend, gevormd door de exploitatie van de camping, de exploitatie van de autohandel en de verhuur van onroerend goed. In de nieuwe situatie wordt het inkomen verkregen vanuit de exploitatie van de camping en het onroerend goed. Onbekend is of de autohandel op een andere locatie wordt voortgezet.

Als de campingexploitatie na realisering van de plannen, voor zover de commissie daarover positief adviseert, als een zelfstandige bedrijfsexploitatie wordt beoordeeld, is er sprake van een duidelijke verbetering van de financiële positie van de onderneming ten opzichte van de huidige situatie. Na realisering van de voorgelegde plannen ontstaat een zelfstandige bedrijfseconomisch exploitabele eenheid.

Kwaliteitsverbetering

Het voorliggende plan is gericht op het verwijderen van de autohandel en de uitbreiding van de camping in oppervlakte en eenheden. De sanering van de autohandel kan op zich als een belangrijke kwaliteitsverbetering van de camping worden gewaardeerd. De planvorming richt zich op de uitbreiding van het aantal vaste standplaatsen. Deze uitbreiding wordt ingegeven door bedrijfseconomische argumenten en kan niet worden gewaardeerd als een kwalitatieve verbetering van het product. Naast uitbreiding in oppervlakte en eenheden liggen geen overige kwaliteitsverbeteringen voor. Vastgesteld wordt dat de verdichting van de huidige camping in zekere mate leidt tot een vermindering van de kwaliteit van het aangeboden product. Geconstateerd wordt dat het huidige product zich onderscheidt door ruime standplaatsen, beperkte maar kwalitatief goede voorzieningen en een landschappelijk aantrekkelijke inrichting. Door de verdichting van het aantal standplaatsen neemt de beleving van het concept "boskamperen" af en derhalve neemt de kwaliteit en het onderscheidend karakter van het aangeboden product af.

Bijdrage verbetering toeristisch product Utrechtse Heuvelrug

Door de realisering van het voorgelegde plan wordt geen bijdrage geleverd aan de verbetering van het toeristische product Utrechtse Heuvelrug. Met een uitbreiding van het aantal vaste standplaatsen wordt geen productdifferentiatie of –innovatie gerealiseerd. De verwijdering van de autohandel wordt wel als positief gewaardeerd.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Omdat de afgelopen jaren al diverse infrastructurele voorzieningen deels zijn gerealiseerd, zijn de noodzakelijke investeringen om te komen tot een uitbreiding met het gewenste aantal eenheden relatief beperkt. De met de investeringen verbonden kapitaalslasten zijn echter van een zodanig niveau dat het ondernemersloon de eerste jaren beperkt zal zijn. Na enige jaren zal er sprake zijn van een acceptabel resultaat en behoort een bedrijfseconomisch haalbare en zelfstandige exploitatie van camping 't Monnickenbosch voor de langere termijn tot de reële mogelijkheden.

Rechtvaardiging extra ruimte/eenheden

De rechtvaardiging van een uitbreiding in oppervlakte en eenheden wordt ondermeer bepaald door de bedrijfseconomische noodzaak en door de realisatie van kwalitatieve of innovatieve investeringen, welke een belangrijke bijdrage leveren aan de verrijking van het toeristische product.

Voorop gesteld wordt dat de verwijdering van de autohandel een belangrijke kwaliteitsverbetering is en de kwaliteit van het kampeerproduct ten goede komt. Overige kwaliteitsinvesteringen vinden niet plaats. De kwaliteit van het aangeboden kampeerproduct neemt zelfs in zekere mate af door de voorziene verdichting op de bestaande camping.

Door de realisering van de voorgelegde plannen zal de huidige structureel verliesgevende bedrijfseconomische positie van de onderneming wijzigen in een winstgevende exploitatie.

Naast de exploitatie van de camping wordt het inkomen van de ondernemer ondermeer tevens bepaald door de verhuur van onroerend goed, dat zich bevindt op de camping. Door de realisering van de plannen zullen de huidige vier te verhuren woningen toenemen tot zeven verhuureenheden.

Het ontbreken van enige kwalitatieve of innovatieve investering in de planvorming, de beperkte afname van de kwaliteit van het huidige product en de inkomenspositie van de ondernemer, welke ondermeer wordt bepaald door de exploitatie van de camping en de verhuur van onroerend goed, rechtvaardigt op zich geen uitbreiding in oppervlakte en eenheden. De sanering van de autohandel wordt door de commissie echter als een relevante kwaliteitsverbetering gewaardeerd. Derhalve adviseert de commissie positief over de gevraagde uitbreiding in oppervlakte en eenheden met

uitzondering van de voorgenomen westelijke uitbreiding met een oppervlakte van 1 hectare en 20 eenheden. Bovendien meent de commissie dat de in totaal gevraagde 75 nieuwe plaatsen aan de oostzijde van het bestaande terrein (40 toeristische plaatsen en 17 + 18 jaarplaatsen) om ecologische redenen alleen als toeristische- danwel seizoenplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden en niet als jaarplaatsen.

B. Natuur- en landschapsaspecten

Het terrein is gelegen in de EHS, te midden van een aaneengesloten natuur- en bosgebied. De uitbreidingsplannen van de camping hebben tot gevolg dat voor de realisatie daarvan de binnen de eigendomsgrenzen van de camping nog aanwezige bestaande natuur, zijnde EHS, zal worden omgevormd tot kampeerterrain. De plannen betreffen verdichting op de bestaande camping en uitbreiding aan de west- en aan de oostzijde van het terrein. Tijdens het terreinbezoek van de commissie bleek het bos op de beoogde uitbreidingslocatie aan de westzijde (1.0 ha) en op het noordelijke deel van de beoogde uitbreidingslocatie aan de oostzijde recent volledig verwijderd te zijn.

Uit het Ecologisch onderzoek Camping 't Monnickenbosch (Van den Bijtel, 2009) blijkt ondermeer dat er op het terrein meerdere nesten van de eekhoorn voorkomen en dat door het kappen van bomen potentiële nestplaatsen zullen verdwijnen. Daarnaast zal het kappen van bomen enige negatieve invloed hebben op het voorkomen van vleermuizen en broedvogels. Van den Bijtel concludeert dat de uitbreiding van de camping geen significant effect zal hebben op de aanwezigheid van de (deel)populaties van deze bijzondere soorten. Daarbij gaat Van den Bijtel er vanuit dat het terrein een parkachtige structuur zal behouden of krijgen, met oude bomen en een struik en kruidlaag.

Deze conclusie van Van den Bijtel wordt niet volledig onderschreven. Zo is de eekhoorn een bijzondere soort en van veel belang voor het behoud van de op de Heuvelrug zeldzame boommarter (voedselbron). De uitbreiding van het terrein zal daarom kunnen leiden tot een aantasting van het leefmilieu van een bijzondere soort in de EHS.

Volgens Van den Bijtel zal het toegekende Natuurdoeltype Multifunctioneel bos (Hz-4B) bij een functiewijziging naar toeristische plaatsen op lange termijn nog wel kunnen worden gerealiseerd, mits de abiotische omstandigheden intact worden gelaten. Zekerheid ontbreekt hierover, omdat de realisatie enerzijds kan worden gefrustreerd door de effectuering van een toe te kennen planologische bestemming en anderzijds afhankelijk wordt van de inrichting en het gebruik van het terrein.

Van den Bijtel geeft aan dat bij een functiewijziging naar vaste plaatsen het toegekende Natuurdoeltype Multifunctioneel bos (Hz-4B) niet meer zal kunnen worden gerealiseerd. Voor zover het daarbij gaat om de beoogde verdichting van de bestaande camping is dat jammer, maar dat laat de geldende bestemming toe. Dat geldt echter niet voor de beoogde uitbreiding met 35 vaste plaatsen die is geprojecteerd op gronden met de bestemming Multifunctioneel bos.

De conclusie is dat voor de oostelijke uitbreidingslocatie een functiewijziging naar toeristische standplaatsen niet leidt tot een significante aantasting van de robuustheid van de EHS wanneer de abiotische omstandigheden hier intact worden gelaten. Een functiewijziging naar de in totaal 35 vaste plaatsen leidt echter wel tot een structurele aantasting van de abiotische omstandigheden en daarmee tot een onttrekking van natuurgebied aan de EHS. De conclusie is dat het inrichten van vaste plaatsen in de oostelijke uitbreidingslocatie moet worden beoordeeld als een aantasting van de robuustheid van de EHS. De inrichting van dit terreindeel zal om die reden zodanig moeten plaatsvinden dat ook in dit terreindeel geen onomkeerbare maatregelen worden uitgevoerd. De voorwaarden hiervoor zijn dat het boskarakter van het terrein zoveel mogelijk wordt gehandhaafd door te streven naar een kroonbedekking van minimaal 40 procent, dat ter plaatse geen permanente gebouwen zullen worden opgericht, dat de kampeerveldjes een zo natuurlijk mogelijke inrichting krijgen en er bijvoorbeeld op de veldjes en paden geen verharding of halfverharding wordt aangebracht en dat het terrein slechts een

deel van het jaar in gebruik zal zijn voor kamperen. De bestaande veldjes aan de zuidoostzijde van de bestaande camping kunnen hierbij als model worden aangehouden. Gezien deze beperkingen wordt geadviseerd op deze locatie geen vaste plaatsen maar uitsluitend seizoensplaatsen toe te staan.

Teneinde kwaliteitswinst voor het landschap te behalen stelt Van den Bijtel enkele mitigerende maatregelen voor op het bestaande terrein, die volgens hem tot een bescheiden natuurwinst kunnen leiden (in hoofdstuk 6 van zijn onderzoek). Zijn conclusie is dat op het bestaande campingterrein slechts een bescheiden natuurwinst is te boeken, en dan vooral in de bosstrook aan de oostzijde van het terrein die buiten de uitbreiding wordt gehouden. Hierbij wordt opgemerkt dat het bestaande terrein zal worden verdicht en winst voor landschap en natuur daardoor nauwelijks is te behalen. De enige substantiële winst valt te behalen bij het saneren van de op het terrein aanwezige storende functie, de autohandel.

C. Planologische aspecten

Juridische status van de beoogde uitbreidinglocaties

In het streekplan Utrecht 2005- 2015 is de Camping 't Monnickenbosch aangeduid als "landelijk gebied 3". Het hele terrein, inclusief de beoogde uitbreidingen maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht.

Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen – dat wil zeggen ontwikkelingen die verder gaan dan een vigerend bestemmingsplan toelaat of mogelijk maakt – moeten worden getoetst aan hun effecten op de EHS ter plaatse en in de directe omgeving. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk, wanneer door middel van onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, het zogenaamde nee, tenzij-beginsel.

De bestaande camping in kwestie is in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 1994 bestemd tot verblijfsrecreatie. De toelaatbare aantallen kampeermiddelen werden geregeld in een vergunning op basis van de Wet op de Openluchtrecreatie. De laatst verleende vergunning noemde 30 toeristische plaatsen, 25 seizoenplaatsen en 60 jaarplaatsen.

Na de intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie per 1 januari 2005 zouden de maximale aantallen kampeermiddelen en -afmetingen geregeld moeten zijn in bestemmingsplannen. Dat is hier niet geschied en daarom kan de exploitant binnen de bestaande camping de beoogde 30 extra jaarplaatsen zonder meer realiseren, afgezien van gemeentelijke eisen, die niet uit het bestemmingsplan voortvloeien zoals eisen ten aanzien van brandveiligheid en eventueel in een afzonderlijke gemeentelijke verordening geregelde maximumafmetingen. Dat zo zijnde, meent de commissie dat een beoordeling van deze "inbreiding" niet opportuun is.

De uitbreiding aan de oostzijde, die van noord naar zuid respectievelijk omvat 18 jaarplaatsen op 0.7 ha, 40 toeristische plaatsen op 1.0 ha en 17 jaarplaatsen op 0.7 ha ligt wat ingewikkelder. De gemeente Soest had op een deel van deze uitbreiding de bestemming "natuurgebied" gelegd. Bij de goedkeuring van dit bestemmingsplan (Landelijke gebied 1994) hebben gedeputeerde staten goedkeuring onthouden aan de door de raad opgenomen bestemming "Natuurgebied" voor een strook grenzend aan de oostzijde van de bestaande camping, omdat het college meende dat enige uitbreiding van de camping toelaatbaar was. Voor de strook met deze bestemming is nadien geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld en dat betekent dat voor die strook de bestemming "natuurgebied" uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1975" herleeft.

Van belang is dat op de locatie waar 40 toeristische plaatsen zijn geprojecteerd, al geruime tijd 's zomers tenten en caravans zijn geplaatst, met medeweten van de gemeente. Niet duidelijk is geworden hoeveel dat er waren. Hiertegen is nooit opgetreden, hoewel daar formeel wel mogelijkheden toe waren. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat de gemeente haar rechten dienaangaande heeft verwerkt. Onder deze omstandigheden kan de plaatsing van de 40 tenten of caravans in de zomermaanden niet worden belet en acht de commissie het niet opportuun om daar een oordeel over te geven.

Zowel deze 40 toeristische plaatsen als de uitbreidingen met respectievelijk 18 en 17 jaarplaatsen komen overigens verder in oostelijke richting dan de strook, die gedeputeerde staten als mogelijke uitbreiding van de camping hebben aangegeven. Zij zijn voor een deel geprojecteerd op gronden met de bestemming Multifunctioneel bos, welke bestemming het plaatsen van kampeermiddelen verbiedt. Op deze overschrijdingen is dus het “nee, tenzij-beginsel” onverkort van toepassing.

Van den Bijtel concludeert dat deze uitbreiding niet leidt tot een significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, mits de abiotische omstandigheden hier intact worden gelaten. De commissie meent dat onder deze voorwaarden niet kan worden ingestemd met de realisatie van deze 18, respectievelijk 17 nieuwe jaarplaatsen. De commissie meent dat onder de nodige beperkingen (zie hoofdstuk 3B) desgewenst wel kan worden ingestemd met de realisatie van in totaal 75 (40 + 17 + 18) toeristische cq. seizoenplaatsen op deze locatie.

Ten slotte de uitbreiding aan de westzijde van de huidige camping.

Deze strook heeft de bestemming “Multifunctioneel bos” waarin kampeermiddelen niet zijn toegestaan. Aangezien niet is gebleken dat daar ooit gedurende een reeks van jaren kampeermiddelen zijn geplaatst, betreft dit een nieuwe ontwikkeling, waarop de nee, tenzij-toetsing onverkort van toepassing is. Dat de bomen op deze locatie inmiddels gekapt zijn en er kennelijk al leidingen zijn aangebracht doet hieraan niet af.

In het onderzoek van Van den Bijtel is deze uitbreidingslocatie niet beoordeeld, omdat Van den Bijtel er op basis van informatie van de gemeente ten onrechte van is uitgegaan, dat dit gebied al een verblijfsrecreatieve bestemming had. Waar er hier geen sprake is van eerder recreatief gebruik en ook gedeputeerde staten nimmer een indicatie hebben gegeven, dat een recreatieve ontwikkeling hier mogelijk was, meent de commissie dat deze uitbreiding ongewenst is.

HOOFDSTUK 4. ADVIES

Het uitbrengen van een advies over de gevraagde uitbreiding ontmoet een aantal problemen die voortvloeien uit twee feitelijkheden. Ten eerste is het naar het oordeel van de commissie ongewenst dat op een verblijfsrecreatieterrein in een natuurgebied een autohandel is gevestigd die extra verkeer aantrekt in vergelijking tot het normale verkeer naar een camping.

Ten tweede heeft de commissie vastgesteld dat de gemeente in het verleden enerzijds recreatiebedrijven op haar grondgebied “op slot heeft gegooid”, terwijl tegelijkertijd tegen illegale ontwikkelingen niet of onvoldoende handhavend is opgetreden. Dit heeft de ondernemer wellicht aangemoedigd activiteiten te ontplooiën die in strijd zijn met wet- en regelgeving, zoals enerzijds het aanleggen van voorzieningen op delen van het terrein waarop een natuurbestemming rust en anderzijds het zonder vergunning kappen van bomen. De commissie wenst dergelijke ontwikkelingen in haar advies dan ook niet als voldongen feiten te accepteren.

Ten aanzien van het verwijderen van alle faciliteiten met betrekking tot de nu aanwezige autohandel is de commissie van oordeel, dat die delen van het ondernemersplan die een positief advies van de commissie krijgen, pas door het gemeentebestuur geëffectueerd zouden moeten worden in een bestemmingsplan, wanneer vaststaat dat de autohandel de facto van het terrein is verwijderd, bijvoorbeeld door dit te regelen in een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting, dan wel een gedetailleerd bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid.

Tegen deze achtergrond adviseert de commissie als volgt:

Gelet op de in het vorige hoofdstuk verwoorde overwegingen met betrekking tot zowel de bedrijfseconomische situatie als de natuur- en landschapsaspecten adviseert de commissie:

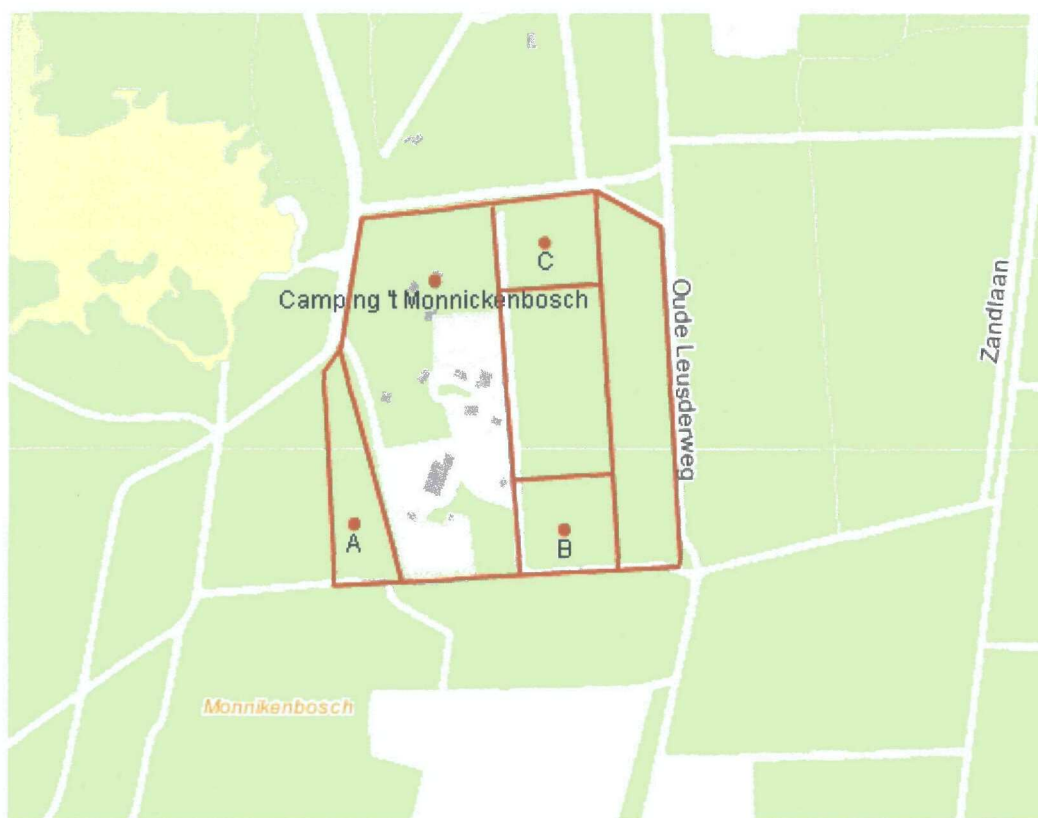
- Uitgaande van de verwijdering van de autohandel als een belangrijke kwaliteitsverbetering, de voorziene inbreiding van het huidige terrein met 30 jaarplaatsen te accorderen.

- De gevraagde westelijke uitbreidingslocatie met 20 gevraagde jaarplaatsen niet toe te staan en te doen behouden voor de natuur, hetgeen betekent: herstellen als volwaardig bos binnen de EHS van deze 1 ha.
- Onder de voorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 3B instemmen met, desgewenst, de realisatie van in totaal 75 toeristische cq. seizoenplaatsen op de locatie B en C en het daar tussen gelegen terreindeel.
- De door Van den Bijtel in hoofdstuk 6 van zijn onderzoek opgenomen “maatregelen” integraal te doen opnemen in een aan de vergunninghouder/eigenaar/beheerder op te leggen en uit te voeren Inrichtings- en beheerplan voor het campingterrein.
- Bij het in gebruik nemen van de oostelijke uitbreidingslocatie compensatie volgens de Boswet te doen plaatsvinden voor het oppervlak dat hierbij verloren gaat. Bij gebrek aan mogelijkheden op het campingterrein zal dit elders moeten gebeuren.

BIJLAGE 1: Kaart en luchtfoto Camping 't Monnickenbosch en omgeving



BIJLAGE 2: Indeling bij gewenste situatie Camping 't Monnickenbosch (globale indicatie)



A = uitbreiding met 20 standplaatsten (1,0 ha)

B = uitbreiding met 17 standplaatsten (0,7 ha)

C = uitbreiding met 18 standplaatsten (0,7 ha)

Vak tussen B en C = uitbreiding met 40 toeristische plaatsen (1,0 ha)

Ecologisch onderzoek

inclusief natuurtoets en 'nee, tenzij-toets'



Camping 't Monnikenbosch

gemeente Soest

oktober 2009



van den Bijtel ecologisch onderzoek

Ecologisch onderzoek

inclusief natuurtoets en 'nee, tenzij-toets'

Camping 't Monnikenbosch

gemeente Soest

Tekst: H.J.V. van den Bijtel
Fotografie H.J.V. van den Bijtel (HB), J. van der Greef (JG),
H. van de Vendel (HV) en I.W. van Woerseem (IW)

Beopublicatie: 200932

Oktober 2009

Omslagfoto:

Grote foto: de ingang van de camping aan de Zandlaan

Inzet: eekhoorn (JG)



van den Bijtel ecologisch onderzoek

Uilenkamp 22
3972 XS Driebergen-Rijsenburg
tel./fax 0343 – 521021
e-mail h.j.v.vdbijtel@planet.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De opdracht	1
1.3	Het onderzoek	3
1.4	Dit rapport	3
2	Gebiedsbeschrijving	5
2.1	Ligging en begrenzing	5
2.2	Inrichting en gebruik	5
2.3	Bodem	7
2.4	Water	7
2.5	Plangebied en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)	7
3	Bescherming van soorten en leefgebieden: wet- en regelgeving	8
3.1	Bescherming van de wilde flora en fauna	8
3.2	De Flora- en Faunawet en ruimtelijke ontwikkelingen	8
3.2.1	De ontheffing	9
3.3	De bescherming van de EHS in het Streekplan	10
3.4	Verblijfsrecreatieterreinen en de EHS	12
4	Resultaten van het onderzoek	15
4.1	Vegetatie	15
4.2	Flora	16
4.3	Fauna	17
4.3.1	Zoogdieren	17
4.3.2	Vogels	18
4.3.3	Reptielen en amfibieën	19
4.3.4	Insecten	20
5	De resultaten in het licht van wet- en regelgeving	21
5.1	Beschermde soorten	21
5.2	Effecten van de plannen op de aanwezige soorten	23
5.3	Effecten van de plannen op de beschermde soorten	23
5.4	Is een ontheffing nodig?	25
5.5	Invloed van de plannen op de EHS	26
5.5.1	Aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS	26
5.5.2	Bijzondere ecologische kwaliteit	26
5.5.3	Bijzondere soorten	27
5.5.4	Essentiële verbindingen	27
5.5.5	Samenvattend	27
5.6	De Boswet	28
6	Maatregelen	29
6.1	Maatregelen op de westelijke uitbreidingslocatie	29
6.2	Maatregelen op de oostelijke uitbreidingslocatie	29
6.3	Maatregelen op de bestaande camping	29
6.4	Natuurwinst	30
7	Conclusies	31
8	Geraadpleegde literatuur	33

Bijlage

6 Maatregelen

Ter behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden kan zowel op de uitbreidingslocaties als op de bestaande camping een aantal maatregelen worden getroffen. Deze maatregelen kunnen voor een deel tevens leiden tot een bescheiden natuurwinst (zie paragraaf 6.3).

6.1 Maatregelen op de westelijke uitbreidingslocatie

- Rond de nieuwe huisjes/stacaravans worden geen tuintjes aangelegd.
- Bij de aanleg van nieuwe beplanting wordt soortecht, inheems en streekeigen plantmateriaal gebruikt.
- Bij de inrichting van het gebied wordt gestreefd naar de realisatie van een open bos.
- Bij de inrichting wordt gestreefd naar de realisatie van geleidelijke overgangen tussen de opgaande beplanting (bomen) en open plekken.
- In het ontwerp voor dit gebiedsdeel wordt ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van plekken met droog bloemrijk grasland en droge bloemrijke ruigte. Dit proces kan worden versneld door het inzaaien met een zorgvuldig geselecteerd zaadmengsel van streek- en biotoopeigen plantensoorten.

6.2 Maatregelen op de oostelijke uitbreidingslocatie

- Het boskarakter van dit gebiedsdeel wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Er wordt gestreefd naar een minimale kroonbedekking van 40 procent.
- De paden en kampeerveldjes op deze locatie worden niet voorzien van een verharding of halfverharding, zodat de abiotische omstandigheden niet worden aangetast.
- De kampeerveldjes krijgen een zo natuurlijk mogelijke inrichting. De veldjes aan de zuidoostzijde van de bestaande camping kunnen hierbij als voorbeeld dienen.
- Indien (een deel van) de veldjes worden ingezaaid met gras, dan gebeurt dit met een natuurlijk grasmengsel en niet met bijvoorbeeld sprotveld- of gazonmengsels.
- Als er rond de kampeerveldjes heggen worden aangeplant, dan gebeurt dit met soortecht, inheems en streekeigen materiaal, bijvoorbeeld hulst, in plaats van met laurierkers.

6.3 Maatregelen op de bestaande camping

- Uitheemse struiken en cultivars (bomen, struiken en kruiden) worden geleidelijk verwijderd en vervangen door inheemse soorten.
- De tuintjes rond de huisjes en stacaravans worden geleidelijk gesaneerd.
- Binnen het terrein worden plekkjes gereserveerd voor de ontwikkeling van plekken met droog bloemrijk grasland en droge bloemrijke ruigte, bijvoorbeeld in de bermen van paden en op overhoeken. Dit proces kan worden versneld door het inzaaien met een zorgvuldig geselecteerd zaadmengsel van streek- en biotoopeigen plantensoorten.
- Bij de herinrichting van het terrein van de autohandel worden plekkjes gereserveerd voor de ontwikkeling van plekken met droog bloemrijk grasland en droge bloemrijke ruigte en struweel.

6.4 Natuurwinst

De bovenstaande maatregelen kunnen niet alleen tot behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden leiden, maar ook tot een bescheiden natuurwinst. Verdere natuurwinst kan worden behaald door:

- Het verbeteren van de bosstructuur van de strook die als bos gehandhaafd blijft, door langs de randen en op open plekken de ontwikkeling van struwelen van inheemse soorten (gewone braam, sporkehout en wilde lijsterbes) toe te staan.
- Het gericht bestrijden van uitheemse soorten die zich snel vermeerderen door uitzaai of wortelopslag, zoals reuzenbalsemien, Japanse duizendknoop en Amerikaanse vogelkers. Deze bestrijding is ook van belang voor de natuurterreinen in de omgeving. Zo zijn er langs de oostrand van de Korte Duinen al haarden ontstaan van reuzenbalsemien. De bron van deze planten is vrijwel zeker camping 't Monnikenbosch. Om verdere uitbreiding tegen te gaan, is bestrijding van deze soorten noodzakelijk.
- Het verwijderen van de vele uitgetrokken stronken in het bos.



De diepgegroefde schors van een oudere douglasspar op camping 't Monnikenbosch (HB)