

Kopie

GEMEENTE SOEST
Ingek. nr. 546453
08 OKT 2008
Afd. P&B

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



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

In kopie aan: de heer Marco J.J. Comes

Onderwerp: Advies recreatiepark Parc King's Home.

Geacht college,

Hierbij doe ik u toekomen het advies dat door de Adviescommissie Recreatie en Toerisme is uitgebracht over het integraal plan recreatiepark Parc King's Home, aan de Birkstraat 136 te Soest.

Het advies is gebaseerd op het ingediende integrale plan plus bijlagen, een gesprek met de ondernemer en een bedrijfsbezoek, beide op 13 juni 2008.

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 A.J. Wilkes.

Hoogachtend,

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

Datum
4 september 2008

Ons nummer
2008INT229094

Uw kenmerk
P&B/499157

Referentie
mw. A.J. Wilkes

Doorkiesnummer
030-258 23 19

Faxnummer
030-258 22 62

E-mail
ans.wilkes@provincie-
utrecht.nl

Bijlage
Advies recreatiepark
Parc King's Home

De onafhankelijke Adviescommissie Recreatie en Toerisme adviseert gemeenten en provincie over plannen voor uitbreiding 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.

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

Tel. 030 – 258 2319
Email: ans.wilkes@provincie-utrecht.nl

Datum vaststelling : **4 september 2008**

Namens de commissie : **De secretaris**



A.J. Wilkes

Advies aan : **Gemeente Soest**

Code : **200804**
Naam bedrijf : **Recreatiepark Parc KING'S HOME**
Adres : **Birkstraat 136**
Postcode en woonplaats : **3768 HM Soest**
Gemeente : **Soest**

Gewenste ontwikkeling : **Herstructurering van het bestaande park en uitbreiding met 3 hectaren op in eigendom zijnd perceel met agrarische bestemming tot in totaal circa 8 hectaren. Doel is behoud toeristisch-recreatief bedrijf en stopzetting reeds ingezette verkaveling (dus slechts beperkte uitponing). Geplande capaciteit: 108 jaarplaatsen, 16 toeristische (natuur)plaatsen, 57 toeristische comfort plaatsen, 4 trekkershutten, 6 camperplaatsen en 30 chalets, bestemd voor de toeristische verhuur. Veiliger ontsluiting door verplaatsing entree.**

Datum terreinbezoek : **13 juni 2008**

INHOUD

	<i>Pagina</i>
HOOFDSTUK 0	SAMENVATTING 3
HOOFDSTUK 1	INLEIDING 3
HOOFDSTUK 2	GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING 4
HOOFDSTUK 3	BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN 4
HOOFDSTUK 4	ADVIES 9
BIJLAGE I	Luchtfoto en kaart van omgeving Recreatiepark Parc KING'S HOME

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De commissie is onder voorwaarden positief over de realisatie van het integrale ondernemingsplan van recreatiepark KING'S HOME.

De commissie is allereerst positief over het voornemen van de ondernemer om het park als een recreatief bedrijf te exploiteren. De vorige eigenaar was immers van plan het gehele park uit te ponden. Het nu voorgelegde plan voorziet in een duidelijke verbreding van het economisch draagvlak van het park. Zonder de gevraagde uitbreiding is het niet mogelijk te komen tot een structurele en duurzame exploitatie van het park. De in het vorige hoofdstuk beschreven herstructurering, de kwaliteitsinvesteringen en de intentie een gedifferentieerd toeristisch product aan te bieden worden door de commissie beoordeeld als een kwaliteitsverbetering van niveau. Hierdoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardig, relatief kleinschalig toeristisch-recreatief product dat een positieve bijdrage levert aan het toeristisch product van Soest en de Utrechtse Heuvelrug. In het plan wordt voldoende aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is om te komen tot een rendabele exploitatie voor de langere termijn. De gevraagde uitbreiding wordt door de commissie als reëel gezien.

Voor wat betreft de natuuraspecten merkt de commissie het volgende op.

Het huidige park noch de beoogde uitbreiding maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Op basis van ecologisch onderzoek van Bureau Van den Bijtel concludeert de commissie dat de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot een significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden op EHS-percelen grenzend aan het terrein. Het in gebruik nemen van de uitbreidingslocatie zal wel het typische karakter van het landschap rond de Birkstraat aantasten. Het landschappelijk en ecologisch functioneren van dit gebied kan daardoor worden aangetast. De commissie laat aan de gemeente Soest de afweging over of de onttrekking van de locatie aan het open landschap aanvaardbaar is mede in relatie tot mogelijk nog andere voorgenomen onttrekkingen van open ruimten binnen dit landschap.

De commissie is van mening dat de aanbevelingen van Bureau Van den Bijtel (hoofdstuk 6.1 en 6.2) dienen te worden overgenomen voor het gehele terrein. In dat geval kan er op het bestaande terrein natuurwinst worden geboekt. De commissie verwacht dat consequente uitvoering van de door Van den Bijtel gedane aanbevelingen zal bijdragen aan het handhaven van natuurwaarden. Afhankelijk van de uitvoering mag zelfs winst voor natuur en landschap worden verwacht.

Samenvattend adviseert de commissie de integrale uitvoering van de plannen, met inachtneming van de hiervoor gedane aanbevelingen en de planologische aandachtspunten, mogelijk te maken en te verankeren in het bestemmingsplan.

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

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Op 28 april 2008 heeft de Adviescommissie Recreatie en Toerisme van de gemeente Soest een adviesaanvraag ontvangen over het integraal plan van recreatiepark Parc KING'S HOME, te Soest.

Het bestaande bedrijf grenst aan de EHS, streekplancategorie landelijk gebied 3. De uitbreidingslocatie wordt met uitzondering van het noorden, aan alle zijden begrensd door terreinen en structuren die onderdeel zijn van de EHS. Het park ligt net buiten de "groene contour".

Volgens het Streekplan 2005-2015 is ook voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS de "nee, tenzij ... toets" vereist.

Bedrijfsbezoek

Op 13 juni 2008 heeft de Adviescommissie een bezoek gebracht aan het bedrijf en zich nader op de hoogte gesteld van de plannen van de initiatiefnemer en de omstandigheden en ruimtelijke kwaliteiten ter plaatse.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

De informatie over het initiatief is aangeleverd tijdens het bedrijfsbezoek, via de gemeente Soest, in het "Integraal plan Parc KING'S HOME te Soest" van bureau Van Nuland & Partners (31 maart 2008), in de "Exploitatieprognose Parc KING'S HOME te Soest" van bureau Van Nuland & Partners (31 maart 2008) en in het rapport "Ecologisch onderzoek Recreatiepark KING'S HOME te Soest" van bureau Van den Bijtel ecologisch onderzoek"(oktober 2007).

<i>Naam bedrijf</i>	:	Recreatiepark Parc KING'S HOME
<i>Eigenaar</i>	:	De heer Marco J.J. Comes
<i>Adres</i>	:	Birkstraat 136
<i>Postcode en plaats</i>	:	3768 HM Soest
<i>Gemeente</i>	:	Soest
<i>Aanvraag ingediend door</i>	:	B&W gemeente Soest
<i>Ligging in</i>	:	EHS, landelijk gebied 3
<i>Gewenste ontwikkeling</i>	:	Herstructurering van het bestaande park en uitbreiding met 3 hectaren op in eigendom zijnd perceel met agrarische bestemming tot in totaal circa 8 hectaren.. Doel is behoud van toeristisch-recreatief bedrijf en stopzetting van reeds ingezette verkaveling.(dus beperkte uitponing). Geplande capaciteit: 108 jaarplaatsen, 16 toeristische (natuur)plaatsen, 57 toeristische comfort plaatsen, 4 trekkershutten, 6 camperplaatsen en 30 chalets, bestemd voor de toeristische verhuur. Veiliger ontsluiting door verplaatsing entree.

Relevante gegevens bestaande situatie

<i>Grootte perceel</i>	:	Recreatiepark circa 8 hectaren, waarvan 4,9 hectaren met verblijfsrecreatieve en 3 hectaren met agrarische bestemming, nu veelal gebruikt als sportveld.
<i>Bebouwing</i>	:	Landhuis/villa, koetshuis, 4 bungalows, recreatiegebouw (tevens in gebruik als receptie en kantine), dienstgebouw, sanitairgebouw.
<i>Soort voorziening</i>	:	Parkachtig kampeerterrein
<i>Capaciteit</i>	:	104 jaarplaatsen, 32 seizoenplaatsen, 16 toeristische standplaatsen en 3 trekkershutten.
<i>Doelgroep</i>	:	Hoofdzakelijk gezinnen.
<i>Omschrijving locatie</i>	:	Recreatiepark Parc KING'S HOME ligt aan de noordrand van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, in het overgangsgebied tussen de Heuvelrug en de Eemvallei, in de gemeente Soest. Het park ligt aan de Birkstraat, de verbindingsweg tussen Soest en Amersfoort, precies halverwege. Door ligging nabij de A1 en A28 zeer goed bereikbaar vanuit de randstad.

HOOFDSTUK 3. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

De adviescommissie wordt gevraagd over een integraal plan de volgende vragen te beantwoorden:

- A. In welke mate is er sprake van kwaliteitswinst voor verblijfsrecreatie?
- B. In welke mate is er sprake van kwaliteitswinst voor natuur en landschap?
Is er sprake van per saldo winst voor de natuur?
- C. Zijn er planologische aandachtspunten?

A. In welke mate is er kwaliteitswinst voor verblijfsrecreatie?

Dit onderwerp valt uiteen in de volgende toetsingsvragen.

1. Wat is de bedrijfseconomische noodzaak voor het plan?

Camping KING'S HOME is onlangs aangekocht door de huidige ondernemer. De vorige eigenaar heeft enkele jaren daarvoor het park gekocht met het plan het gehele park uit te ponden. De huidige eigenaar heeft het voornemen het park als een recreatief bedrijf te exploiteren en acht daartoe een verbreding van het bedrijfseconomische draagvlak noodzakelijk. Het huidige terrein met een oppervlakte van circa 5 hectaren biedt op dit moment plaats aan 104 jaarplaatsen, 32 seizoenplaatsen, 16 toeristische standplaatsen en 3 trekkershutten. Het plan voorziet in een uitbreiding met 3 hectaren (tot een park van in totaal circa 8 hectaren) waarop zijn voorzien 108 jaarplaatsen, 16 toeristische (natuur) plaatsen, 57 toeristische comfort plaatsen, 4 trekkershutten, 6 camperplaatsen en 30 chalets, bestemd voor de toeristische verhuur.

Naast de voorgenomen uitbreiding en herstructurering van het terrein voorziet het plan in de aankoop van verhuurchalets, speelvoorzieningen, een nieuwe receptie/dienstwoning, een loods en de ombouw van de huidige horecagelegenheid tot een groepsaccommodatie. Met de realisatie van de voorgenomen plannen is een forse investering gemoeid. Teneinde deze investering te kunnen realiseren worden 40 kavels op het terrein verkocht. De uitvoering van de investeringen wordt gefaseerd gerealiseerd binnen een termijn van vier jaren.

Door het al ingezette herstructureringsproces is er op dit moment sprake van beperkte leegstand. De huidige exploitatie resulteert in een negatief resultaat.

Indien de in de voorgelegde planvorming voorziene uitbreiding niet kan worden gerealiseerd, zal de ondernemer om bedrijfseconomische redenen gedwongen zijn aanmerkelijk meer kavels te verkopen teneinde adequaat te voorzien in de financiering van een noodzakelijkerwijze afgeslankt kwaliteitsverbeteringsplan. In het geval de ondernemer kiest voor een beperkt uitponden van 40 kavels, leidt dit, ondanks het afgeslankte investeringsvoornemen, tot een structureel fors negatief resultaat, waardoor een bedrijf ontstaat dat niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen en er sprake is van een negatieve investeringscapaciteit. In geval van de realisering van een beperkt kwaliteitsinvesteringsplan vraagt de commissie zich af of, ondanks de verkoop van aanmerkelijk meer kavels, er sprake kan zijn van de ontwikkeling van een toeristisch kwaliteitsproduct, dat past binnen de gewenste ontwikkelingen binnen de gemeente Soest.

2. Op welke manier wordt het product van het bedrijf verbeterd?

Naast de realisering van een uitbreiding in oppervlakte en eenheden voorziet het plan ondermeer in een aantal kwaliteitsinvesteringen, zoals de bouw van een nieuwe receptie/dienstwoning, de realisering van 24 parkeerplaatsen voor bezoekers, de verbouwing van de huidige horeca tot groepsaccommodatie en de verplaatsing van de entree. Kern van het ondernemersplan is de ontwikkeling van een kampeerbedrijf met een duidelijk toeristisch-recreatief karakter. Naast 83 gedifferentieerde toeristische standplaatsen worden 30 chalets gebouwd ten behoeve van de toeristische verhuur.

Tevens komt een deel van de 108 standplaatsen voor (particuliere) chalets beschikbaar voor de toeristische verhuur. Het plan gaat uit van de plaatsing van (verplaatsbare) chalets met een maximaal vloeroppervlak van 48 m². Tijdens het bedrijfsbezoek gaf de ondernemer aan dat door hem, in plaats van aan (verplaatsbare) chalets vooral gedacht wordt aan recreatiewoningen, die qua bouwkundige uitvoering, inrichting en gebruik een hoger kwaliteitsniveau hebben dan de in het plan opgenomen chalets. Daarnaast zal er sprake zijn van een beter verhuurresultaat. De keuze voor een duurzamer verhuurobject zal echter van invloed zijn op de geprognosticeerde investeringen, kapitaalslasten en verhuuropbrengsten.

De voorgenen herstructurering, de kwaliteitsinvesteringen en de intentie van het plan een gedifferentieerd toeristisch product aan te bieden wordt door de commissie gewaardeerd als een kwaliteitsverbetering van niveau.

3. Hoe draagt het plan bij aan de verbetering van het toeristisch product Utrechtse Heuvelrug?

De kern van het voorliggende plan is de verbetering van de kwaliteit, maar bovenal het behoud en de uitbreiding van het toeristische karakter van het bedrijf. Door de realisering van de voorgelegde plannen ontstaat een kwalitatief hoogwaardig, relatief kleinschalig toeristisch-recreatief product dat een bijdrage van belang levert aan de verbetering van het toeristische product Utrechtse Heuvelrug in het algemeen en in het bijzonder van de gemeente Soest.

4. Is het plan financieel, op langere termijn, haalbaar?

Door de realisering van de voorgenen plannen wordt voorkomen dat, tot bedrijfseconomisch behoud van de onderneming, overgegaan moet worden tot verdere verkoop van kavels. In de voorgelegde financiële onderbouwing is voldoende aangetoond dat uitbreiding in oppervlakte en eenheden noodzakelijk is om zowel de kosten van de herstructurering, als de voorgenen kwaliteitsinvesteringen te kunnen financieren en een rendabele exploitatie voor de langere termijn te kunnen garanderen.

5. Is het toekennen van de gevraagde extra ruimte en/of eenheden gerechtvaardigd?

De commissie ziet de voorziene uitbreiding met 3 hectaren en de uitbreiding met 66 eenheden ten opzichte van de huidige situatie en met 44 eenheden ten opzichte van de vergunde situatie, als een reële vraag naar ruimte en capaciteitsuitbreiding.

**B. In welke mate is er kwaliteitswinst voor natuur en landschap?
Is er sprake van per saldo winst voor de natuur?**

Zoals gezegd ligt noch het huidige park noch de beoogde uitbreiding binnen de groene contour; beide maken geen deel uit van de EHS. Vanwege de directe nabijheid van de EHS aan de west- en zuidzijde is het nochtans noodzakelijk om na te gaan of de beoogde ontwikkelingen naar verwachting zullen leiden tot een significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS op de belendende percelen aan de west- en zuidzijde.

In het "Ecologisch onderzoek Recreatiepark KING'S HOME" van oktober 2007 van Van den Bijtel wordt op overtuigende wijze aangetoond dat van een dergelijke aantasting geen sprake is. De commissie sluit zich bij dit oordeel aan. Dat betekent dat er qua natuur niet op voorhand overwegende bezwaren behoeven te bestaan maar dat de aanvraag is onderworpen aan de gebruikelijke ruimtelijke criteria.

1. Is er sprake van per saldo natuurwinst?

- Wat gaat er verloren aan natuur en landschap bij uitvoering van het plan?

Door de in gebruik name van de uitbreidingslocatie wordt het typische karakter van het aan weerszijden van de Birkstraat gelegen landschap, gevormd door lange en relatief smalle grasland- en akkerpercelen, omzoomd door houtsingels en -wallen, aangetast.

Het landschappelijk en ecologisch functioneren en ontwikkelen, alsmede de recreatieve belevingswaarde van de ten westen van de uitbreidingslocatie gelegen agrarische gronden met de functie "nieuwe natuur" (in beheer bij Vereniging Natuurmonumenten) zullen hierdoor negatief kunnen worden beïnvloed. Dat is mede nadelig omdat deze gronden deel uitmaken van een te realiseren ecologische verbindingzone naar de omliggende gebieden, ook die ten noorden van de Birkstraat (Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug 2002).

De gemeente Soest dient af te wegen in hoeverre de onttrekking van de locatie aan het open landschap aanvaardbaar is, mede in relatie tot mogelijk nog andere voorgenen onttrekkingen van open ruimten binnen dit landschap.

- *Welke natuurwinst wordt nagestreefd?*

- o Allereerst gaat het hier om maatregelen op het bedrijf zelf (bedrijfsnatuurplan, milieubarometer, onthekking, verbetering van de landschappelijke inpassing e.d.).

Op de uitbreidingslocatie kan natuurwinst worden geboekt voor soorten van droog, bloemrijk grasland. De op het terrein aanwezige eiken-/beukensingel wordt hersteld. De coniferenhaag aan de westzijde van het uitbreidingsterrein wordt omgevormd naar een uit inheemse heesters bestaande haag. Bij nieuwe beplanting worden inheemse, streekeigen soorten gebruikt.

Op het bestaande park worden opgaande beplantingen deels omgevormd naar beplantingen met meer inheemse soorten. Door Van den Bijtel (ecologisch onderzoek oktober 2007) worden onder anderen bovengenoemde maatregelen aanbevolen om uit te voeren.

De adviescommissie adviseert om de uitvoering van de in hoofdstuk 6.1 en 6.2 van het onderzoeksrapport van Van den Bijtel opgenomen maatregelen integraal van toepassing te verklaren voor het gehele terrein.

Teneinde het landschappelijk en ecologisch functioneren van de ten westen van de uitbreidingslocatie gelegen gronden optimaal te waarborgen wordt geadviseerd om aan de westrand van de uitbreidingslocatie, ter plaatse van de huidige coniferenhaag, een robuuste afschermdende beplanting te ontwikkelen van minimaal 10-15 meter breedte in de vorm van een gesloten houtsingel, voornamelijk gevormd door inlandse eik en met een ondergroei van inheemse en streekeigen heesters, of nog bij voorkeur in de vorm van een houtwal in combinatie met een te ontwikkelen vochtige greppel/sloot op het aanliggende perceel van Natuurmonumenten. Een effectieve visuele afscherming van het recreatiepark ten gunste van het behoud van de beleefingswaarde van het landschap dient hiermee gewaarborgd te worden. Landschappelijk zal hierdoor aanzienlijke winst worden geboekt.

Geadviseerd wordt om de rasters doorlaatbaar te houden en te maken voor alle diersoorten.

De adviescommissie adviseert om het aan de zuidzijde van het bestaande terrein gelegen perceel eikenbos (voormalig hakhout) nog uitsluitend te bestemmen als natuurbos, waardoor het één geheel zal kunnen gaan vormen met de aanliggende waardevolle oude boskern. Het weer oppakken van het hakhoutbeheer wordt ontraden. Teneinde de duurzame veiligstelling te waarborgen wordt aanbevolen om te onderzoeken of een overdracht van dit perceel aan een professionele natuurbeheerder (zoals Vereniging Natuurmonumenten, Het Utrechts Landschap, gemeente Soest) mogelijk is.

- o Verder gaat het om versterking van natuur en landschap in de omgeving dan wel elders in de provincie Utrecht.

De heer Comes is in overleg getreden met Vereniging Natuurmonumenten om te bezien of op het aangrenzende (westelijke) perceel natuurwinst kan worden gerealiseerd. Dit heeft tot nu toe niet geresulteerd in concrete afspraken. Natuurwinst is denkbaar door bijvoorbeeld de aanleg van een bredere houtwal met aanliggende greppel/sloot, deels op het terrein van Natuurmonumenten; door overdracht van het voormalig eikenhakhoutbos aan Natuurmonumenten; door de aanleg van poelen op het terrein van Natuurmonumenten; door de realisatie van een ecologische passage in de Birkstraat via het terrein van Natuurmonumenten. Uit navraag bij de beheerder is gebleken dat Natuurmonumenten bereid is tot een overleg over samenwerking.

- *Draagt het plan/initiatief ook bij aan doelstellingen van derden op dit punt (waterberging, behoud cultuurhistorie e.d.)?*

Cultuurhistorisch is van belang dat het aan de zuidzijde van het bestaande terrein gelegen perceel eikenbos (voormalig hakhout) nog uitsluitend wordt bestemd als natuurbos, waardoor het één geheel zal kunnen gaan vormen met de aanliggende waardevolle oude boskern.

- *Hoe worden de compenserende maatregelen ingevuld?*

Samenwerking met Vereniging Natuurmonumenten biedt zicht op versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied.

2. Past het plan in de visie van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, van gemeenten en van omringende gebiedsgerichte projecten?

Het plan biedt mogelijkheden door samenwerking met de belendende eigenaar Natuurmonumenten om aan te sluiten op het vigerende Natuurgebiedsplan en de daarin geplande ecologische verbindingzone. De relatie met het beleid van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug is – gezien de ligging van het bedrijf – niet aan de orde.

De gemeente Soest is in beginsel bereid mee te werken aan de plannen van de ondernemer

3. Zijn er mogelijkheden om samen te werken met andere bedrijven verenigingen / omliggende grondeigenaren?

Het plan biedt mogelijkheden door samenwerking met de belendende eigenaar Natuurmonumenten om aan te sluiten op het vigerende Natuurgebiedsplan en de daarin geplande ecologische verbindingzone. De relatie met het beleid van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug is – gezien de ligging van het bedrijf – niet aan de orde.

De gemeente Soest is in beginsel bereid mee te werken aan de plannen van de ondernemer.

Het plan beoogt mogelijk samenwerking met de aanliggende eigenaar Natuurmonumenten.

C. Zijn er planologische aandachtspunten?

De door de ondernemer gewenste uitbreiding heeft in het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied 1994” de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden” gekregen. Artikel 6 van de bestemmingsplanvoorschriften wijst deze gronden aan voor de agrarische bedrijfsvoering c.a., met dien verstande dat de aanwezige landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden zoals deze zijn aangegeven op de natuur- en landschapskaart, behouden dienen te blijven. Op de plankaart bevat het perceel de aanduiding “wijzigingsgebied b”.

Artikel 34 van de voorschriften geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan met inachtneming van de natuur- en landschapskaart op een aantal punten te wijzigen. Voor de gronden met de genoemde aanduiding is dat nader uitgewerkt in het achtste lid van dit artikel. Hierin is bepaald dat de bestemming ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen recreatieve doeleinden I en horeca mag worden gewijzigd in recreatieve doeleinden I en II, onder de voorwaarde dat sprake is van een integraal plan voor de verschillende wijzigingsgebieden b en voorts met inachtneming van enkele andere voorwaarden.

De in het bestemmingsplan genoemde natuur- en landschapskaart bevat – voor zover dat door de schaal van de kaart exact kan worden nagegaan – voor de gronden waarop de gewenste uitbreiding moet worden gerealiseerd, de omschrijving “Natuurgebied De Birkt met verder te ontwikkelen akkerkruidenflora en houtwallen”. In dit gebied is verder indicatief een te ontwikkelen ecologische verbindingzone met onder andere heischrale levensgemeenschappen aangegeven.

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de plannen, voor zover deze passen binnen het – in ontwikkeling zijnde – beleid, vast te leggen in de Nota Verblijfsrecreatie en wil daarvoor de nodige planologische procedures volgen. Hiertegen behoeven naar de mening van de commissie geen bezwaren te bestaan, mede op grond van de volgende overwegingen:

- het vigerende bestemmingsplan maakt onder voorwaarden al een bestemmingswijziging naar recreatieve doeleinden mogelijk;
- één van de voorwaarden is dat er sprake moet zijn van een integraal plan voor de in de wijzigingsbevoegdheid begrepen gronden; de inventarisatie en beoordeling van de door diverse ondernemers ingediende uitbreidingsplannen in het kader van het concept van de Nota Verblijfsrecreatie vormt in deze een totaalafweging waarbinnen tot een verantwoord beleid kan worden gekomen;
- de op de natuur- en landschapskaart voorkomende aanduidingen geven voor het gebied eerder een omschrijving van de gewenste ontwikkelingen dan een beschrijving van de aanwezige waarden.

HOOFDSTUK 4. ADVIES

De commissie is onder voorwaarden positief over de realisatie van het integrale ondernemingsplan van Recreatiepark Parc KING'S HOME.

De commissie is allereerst positief over het voornemen van de ondernemer om het park als een recreatief bedrijf te exploiteren. De vorige eigenaar was immers van plan het gehele park uit te ponden. Het nu voorgelegde plan voorziet in een duidelijke verbreding van het economisch draagvlak van het park. Zonder de gevraagde uitbreiding is het niet mogelijk te komen tot een structurele en duurzame exploitatie van het park. De in het vorige hoofdstuk beschreven herstructurering, de kwaliteitsinvesteringen en de intentie een gedifferentieerd toeristisch product aan te bieden worden door de commissie beoordeeld als een kwaliteitsverbetering van niveau. Hierdoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardig, relatief kleinschalig toeristisch-recreatief product dat een positieve bijdrage levert aan het toeristisch product van Soest en de Utrechtse Heuvelrug. In het plan wordt voldoende aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is om te komen tot een rendabele exploitatie voor de langere termijn. De gevraagde uitbreiding wordt door de commissie als reëel gezien.

Voor wat betreft de natuuraspecten merkt de commissie het volgende op.

De beoogde uitbreiding is niet gesitueerd in de EHS, maar vanwege de nabijheid van EHS-gebieden moet wel bezien worden of de beoogde ontwikkeling kan leiden tot significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van deze EHS-gebieden. Dat blijkt niet het geval.

Het in gebruik nemen van de uitbreidingslocatie zal wel het typische karakter van het landschap rond de Birkstraat aantasten. Het landschappelijk en ecologisch functioneren van dit gebied kan daardoor worden aangetast. De commissie laat aan de gemeente Soest de afweging over of de onttrekking van de locatie aan het open landschap aanvaardbaar is mede in relatie tot mogelijk nog andere voorgenomen onttrekkingen van open ruimten binnen dit landschap.

De commissie is van mening dat de aanbevelingen van Bureau Van den Bijtel (hoofdstuk 6.1 en 6.2) dienen te worden overgenomen voor het gehele terrein. In dat geval kan er op het bestaande terrein natuurwinst worden geboekt. De commissie doelt hierbij met name op de volgende punten uit het rapport van Van den Bijtel:

- Het ontwikkelen aan de westrand van de uitbreidingslocatie, ter plaatse van de huidige coniferen haag, van een robuuste afschermdende beplanting van minimaal 10-15 meter breedte in de vorm van een gesloten houtsingel, voornamelijk gevormd door inlandse eik en met een ondergroei van inheemse en streekeigen heesters, of nog bij voorkeur in de vorm van een houtwal in combinatie met een te ontwikkelen vochtige greppel/sloot op het aanliggende perceel van Natuurmonumenten. Een effectieve visuele afscherming van het recreatiepark ten gunste van het behoud van de belevingswaarde van het landschap dient hiermee te worden gewaarborgd. Landschappelijk zal hierdoor aanzienlijke kwaliteitswinst worden geboekt.
- In overleg treden met Vereniging Natuurmonumenten om te bezien of in samenhang met de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie op het aangrenzende (westelijke) perceel winst voor natuur en landschap kan worden gerealiseerd.
- Het aan de zuidzijde van het bestaande terrein gelegen perceel eikenbos (voormalig hakhout) nog uitsluitend bestemmen als natuurbos, waardoor het landschappelijk één geheel zal kunnen gaan vormen met de nabije waardevolle oude boskern. Het weer oppakken van het hakhoutbeheer wordt ontraden.
- Voor het waarborgen van de duurzame veiligstelling van het perceel voormalig eikenhakhoutbos wordt aanbevolen om te onderzoeken of een overdracht van dit perceel aan een professionele natuurbeheerder (zoals Natuurmonumenten, gemeente Soest) mogelijk is en of planologische veiligstelling middels een bestemming tot natuurgebied kan worden toegekend.
- Het doorlaatbaar houden/maken van de rasters voor alle diersoorten.

- De commissie beveelt sterk aan het bovenstaande op te nemen in een uitgewerkt inrichting- en beheerplan en de uitvoering daarvan als voorwaarde bij de gevraagde uitbreiding op te nemen in een te sluiten private overeenkomst met de exploitant.

Naar de mening van de commissie zal consequente uitvoering van de door Van den Bijtel gedane aanbevelingen bijdragen aan het handhaven van natuurwaarden. Afhankelijk van de uitvoering mag zelfs winst voor natuur en landschap worden verwacht.

Samenvattend adviseert de commissie de integrale uitvoering van de plannen, met inachtneming van de hiervoor gedane aanbevelingen en de planologische aandachtspunten, mogelijk te maken en te verankeren in het bestemmingsplan.

BIJLAGE 1: Recreatiepark Parc King's Home



