



provincie :: Utrecht



Gemeente  
Woudenberg



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

# Ontwikkeldkader Henschotermeer

Definitieve versie

AABEL



- De provincie Utrecht en gemeenten Utrechtse Heuvelrug en landgoed Den Treek Henschoten (DTH) als eigenaar van het Henschotermeer –hierna verder te noemen partners-, staan aan het begin van een traject om het Henschotermeer te herontwikkelen.
- De huidige exploitant, het Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug, Vallei en Kromme Rijn-gebied (UHVK) en via deze Recreatie Midden Nederland (RMN), zal vanwege opheffing van het Recreatieschap de exploitatie dienen te beëindigen. Per uiterlijk 1-1-2018 is een nieuwe exploitant gewenst voor (recreatieve) ontwikkeling, onderhoud en beheer van het terrein.
- Het Henschotermeer ligt op het grondgebied van de gemeenten Woudenberg respectievelijk Utrechtse Heuvelrug. De betreffende grond is eigendom van en maakt onderdeel uit van het grootschalige landgoed Den Treek Henschoten (DTH).
- Doel van de beoogde herontwikkeling is om het gebied te ontwikkelen tot een financieel gezonde recreatie-hub in de regio, op basis van een duurzame en functionele invulling van het terrein, waarbij private partijen ruimte wordt geboden te ondernemen en het terrein publiek toegankelijk blijft.
- Het Ontwikkelkader Henschotermeer is een weergave van de uitgangspunten, randvoorwaarden, eisen en wensen die de bij het gebied betrokken partners met elkaar hebben geformuleerd als kader voor de herontwikkeling.
- De betrokken overheden (beide gemeenten en Provincie Utrecht) zullen met het landgoed DTH een *samenwerkingsconvenant* sluiten, waarin de over en weer bestaande en te verwachten rollen verantwoordelijkheden rondom deze herontwikkeling zullen worden benoemd.



- Dit document is tot stand gebracht door de Project- en Stuurgroep Henschotermeer, met daarin het Landgoed DTH, de gemeenten Woudenberg, Utrechtse Heuvelrug, Leusden en de Provincie Utrecht.
  - Het opstellen van dit Ontwikkeldkader is nevenschakeld aan de ontmanteling van het Recreatieschap UHVK; dat betreft een zelfstandig proces. Het betreft hier de uitwerking van de nieuwe afspraken voor het gebied Henschotermeer. Relevante informatie en uitkomsten van dat proces zijn in dit Ontwikkeldkader verwerkt.
  - Ter informering van dit document is apart gesproken met het landgoed DTH, de bestuurlijk betrokkenen vanuit de betrokken gemeenten en de Provincie alsmede vanuit de gemeenten Leusden, Zeist en Amersfoort. Ook is gesproken met de omliggende verblijfsrecreatiebedrijven aan het Henschotermeer. Tot slot is ook informatie verkregen van Recreatie Midden Nederland.
  - Dit Ontwikkeldkader is leidend voor de nieuw te werven exploitant voor het Henschotermeer. Het contracteren van deze nieuwe exploitant is een verantwoordelijkheid van Landgoed DTH, de eigenaar van het Henschotermeer.
  - De gemeenten Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug en de Provincie Utrecht hebben een alleen publiekrechtelijke en faciliterende rol in de herontwikkeling van het Henschotermeer.
  - Het Recreatieschap UHVK is verantwoordelijk voor de huidige ontwikkeling, beheer en onderhoud van het Henschotermeer. Deze verantwoordelijkheid strekt zich –tenzij anderszins beëindigd- tot aan de overdracht van deze rol aan een nieuwe exploitant.
-



Dit Ontwikkeldkader is als volgt opgebouwd:

- Vooraf: Beschrijving Henschotermeer
- Deel I: Programma van eisen & wensen
- Deel II: Feiten & uitgangspunten bij herontwikkeling
- Deel III: Tot slot

Bijlagen & verwijzingen

---

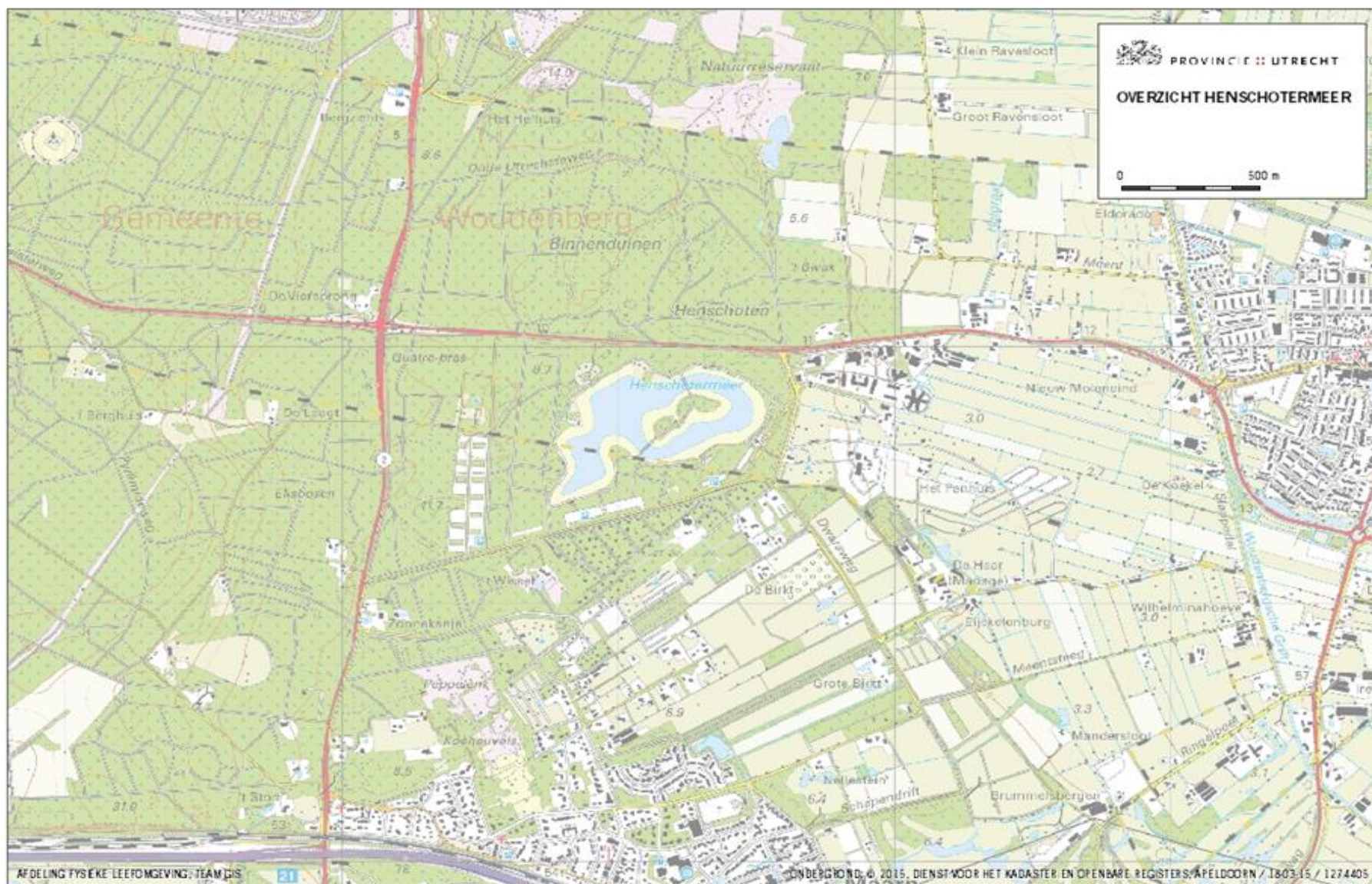


## Vooraf: Beschrijving Henschotermeer

- Kenschets
  - Impressies
  - Kaart
  - Projectgebied
-



# Overzichtskaart Henschotermeer





- Het Henschotermeer is een bijzonder mooi gelegen bos- en recreatiegebied in het hart van de Utrechtse Heuvelrug, gelegen tussen Utrecht/Zeist en Woudenberg/Leusden, ten zuiden van Amersfoort.
- Het gebied ligt langs de provinciale wegen N224 en N227, ligt op ca. 20 minuten loopafstand van NS-station Maarn (stoptreinstation) en wordt bediend door bus 81 (rijdend tussen Woudenberg en Veenendaal De Klomp, o.a. via NS Intercitystation Driebergen-Zeist)
- Direct aan het Henschotermeer liggen meerdere recreatiebedrijven, zoals vakantiepark De Heigraaf, Allurepark Laag Kanje, Camping 't Boerenerf en een clubterrein van de Nederlandse Caravan Club (NCC). Tevens ligt aanpalend aan het meer het dag- en verblijfcentrum Reinaerde De Heygraeff Woudenberg, een dagcentrum voor mensen met een beperking. In de nabije omgeving zijn tevens enkele woonhuizen gelegen. De Pyramide van Austerlitz ligt op ca. 4 km van het Henschotermeer
- Het Henschotermeer trekt jaarlijks ca. 300.000 bezoekers\*. Met enige regelmaat worden er (kleinschaliger) evenementen georganiseerd, afgelopen jaren wordt één keer per jaar een grootschaliger festival georganiseerd
- Ten behoeve van de bezoekers aan het Henschotermeer is gedurende het seizoen een enkele kleinschalige horeca-faciliteit (cq. snack-keet) geopend.
- Er zijn momenteel in totaal ca. 2.450 parkeerplaatsen beschikbaar, verdeeld over twee reguliere parkeerterreinen aan de zuidkant van het meer en twee overloopterreinen (alleen bij piekdrukke) aan de westkant van het meer. Het aantal regulier beschikbare parkeerplaatsen bedraagt ca. 700.
- De huidige regels, tarieven en gebruiksvoorschriften voor het Henschotermeer zijn te vinden op <http://www.recreatiemiddennederland.nl/pagina/17/Henschotermeer.html>

---

\* Uitgebreide informatie over bezoekers aan het Henschotermeer is te vinden in de publicatie Bezoek Utrechtse Recreatiegebieden van de Provincie Utrecht



# Impressies Henschotermeer

Page 8





# Impressies Henschotermeer

Page 9





# Impressies Henschotermeer

Page 10





# Impressies Henschotermeer

Page 11





- Op de kaart op de volgende pagina wordt het projectgebied weergegeven. Dit is het gebied dat beschikbaar is voor verhuur aan een nieuwe exploitant.
- Het projectgebied wordt begrensd door de Provinciale weg N227 aan de westkant, de N224 aan de noordkant, het terrein van de Heygraaf aan de oostkant en het terrein van Allurepark Laag Kanje aan de zuidkant.
- Een deel van het Henschotermeer-terrein is naar keuze te huur voor een nieuwe exploitant (noordwesthoek, bosgebied). Een deel is reeds verhuurd aan de NCC (Nederlandse Caravan Club). En er is tevens een deel dat een eventuele vestigingslocatie betreft van de YMCA (NB dit is hun voorkeurslocatie; zie elders verder toegelicht).
- Het is aan het Landgoed DTH ter afstemming met YMCA en de nieuwe exploitant hoe met het P4-terrein wordt omgegaan cq. welke voorstellen daartoe worden ontwikkeld.
- De oppervlakte van het primaire projectgebied (exclusief optionele huur) is ca. 70 ha
- Het aantal parkeerplaatsen in het projectgebied bedraagt momenteel ca. 700 (NB dit is exclusief de overloopparkeerplaatsen op P4). In elke nieuwe situatie zal het aantal beoogde parkeerplaatsen getoetst worden aan de CROW-normen\* voor de in de nieuwe situatie voorziene functies.

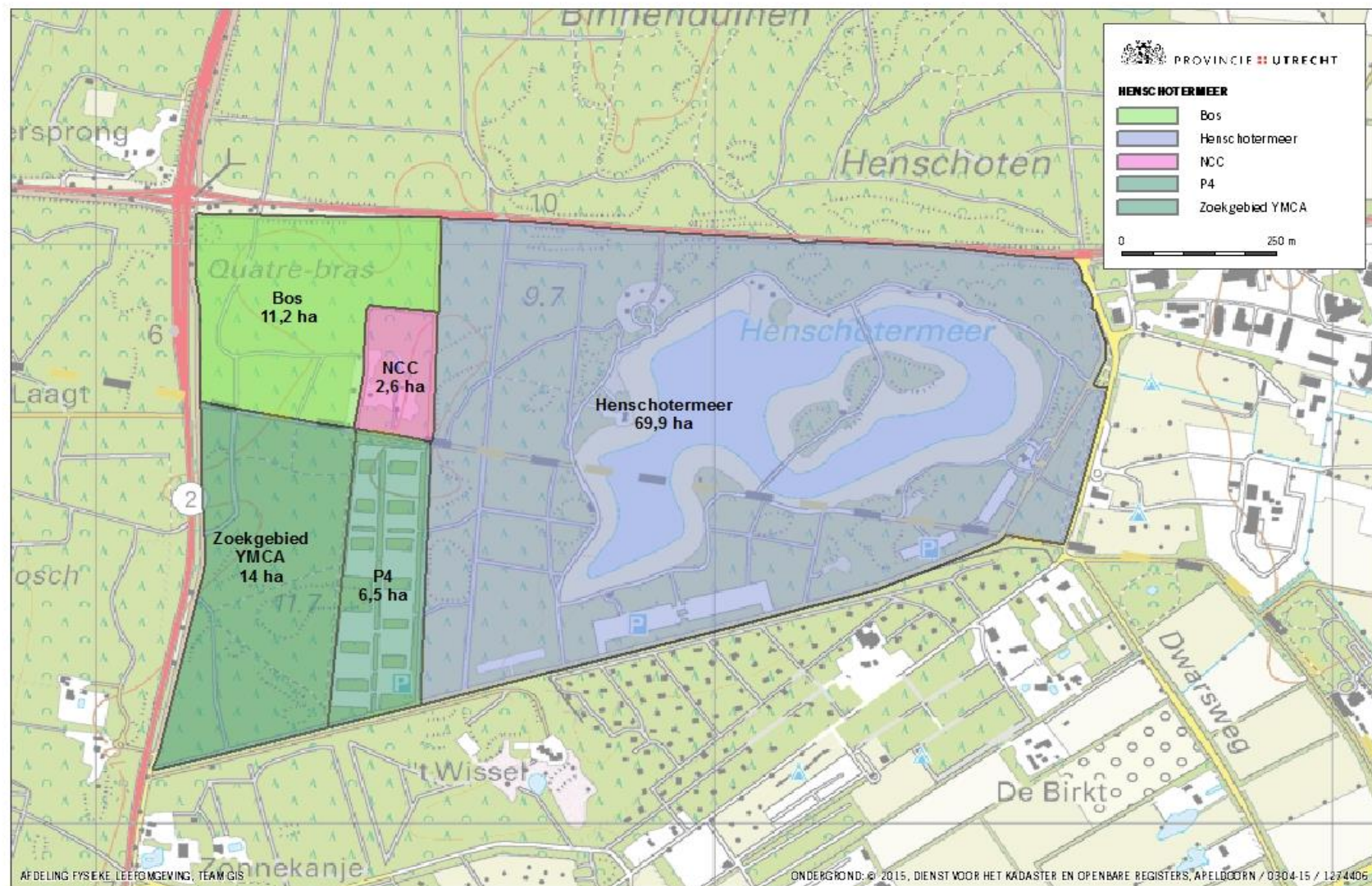
---

\*In de bijlage wordt verder verwezen naar de betreffende normering voor parkeerplaatsen.



# Het projectgebied

Page 13





## **Deel I: Programma van eisen en wensen**

- Algemene kaders**
  - Specifieke eisen**
  - Wensen**
-



In deze sectie beschrijven we eerst de algemene kaders\*, die informerend zijn voor een nieuwe exploitant. Hierna formuleren we de specifieke eisen en wensen. Eisen en wensen zijn voorwaarden waar een nieuwe exploitant respectievelijk minimaal (eisen, hard) of bij voorkeur (wensen, zacht) aan zou moeten voldoen.

- De nieuwe exploitant wordt verantwoordelijk voor de (recreatieve) ontwikkeling, het onderhoud en het beheer van het terrein.
- Een nieuwe exploitant wordt geacht een rendabele exploitatie te presenteren en realiseren zonder enige vorm van overheidsbijdragen. Betrokken partijen kiezen er dan ook voor geen uitgebreid eisen- en wensenpakket op te leggen aan de nieuwe exploitant, maar hier zoveel mogelijk flexibiliteit in open te laten voor de ondernemer.
- Er zal geen sprake kunnen zijn van enige aanspraak van een nieuwe exploitant op noch structurele, noch incidentele bijdragen in de exploitatie van het gebied door de betrokken overheden (gemeenten, Provincie).
- De keuze voor het aan de markt overlaten betekent het laten van ruimte voor keuzes –voorzover handelend binnen de gestelde kaders- van de ondernemer. Hiermee wordt nadrukkelijk vrijheid voor de markt nagestreefd.
- Een belangrijk uitgangspunt is dat mogelijke nieuwe functies in het gebied vooral aanvullend moeten zijn aan de bestaande verblijfsrecreatie direct rondom het meer.
- Nieuwe activiteiten op en rondom het Henschotermeer mogen niet leiden tot verhoging van de piekbelastingsmomenten (zie bijlage), maar dienen bij te dragen aan seizoensverlenging.

---

\* Hierbij wordt voortgebouwd op de afspraken die in eerder stadium waren gemaakt in onder meer het Koersdocument van 19 december 2012 en de Stuurgroep Henschotermeer d.d. 6 juni 2014



- De herontwikkeling van het Henschotermeer wordt verwacht bij te dragen aan de gewenste uitbouw van de toeristische poortfunctie\* van het gebied voor de bredere omgeving op de Utrechtse Heuvelrug. Hierbij kan gedacht worden aan de ontwikkeling van bv. mountainbikeroutes/paardrijden etc, af te stemmen met landgoedeigenaar DTH. Het gebied is reeds aangesloten op het voet- en fietspadennetwerk in de omgeving. Mogelijk kan dit verder worden opgewaardeerd in combinatie met plannen van de nieuwe exploitant van het Henschotermeer.
- Momenteel is bezoek aan en gebruik van het Henschotermeer openbaar. Deze publieke toegankelijkheid dient voor het gehele gebied gewaarborgd te blijven. Oftewel, er mag door een nieuwe exploitant geen situatie gecreëerd worden waarbij het meer niet meer voor iedereen toegankelijk is (bv. privé-strand o.i.d.). Een preciezere definitie hiervan is gegeven in de sectie 'Eisen'.
- Bezoek en gebruik van het Henschotermeer is momenteel gratis (met uitzondering van verhuur voor evenementen etc.). Om een duurzaam rendabele exploitatie te genereren is het de nieuwe exploitant toegestaan een bijdrage te introduceren van badgasten cq. partijen die commercieel belang hebben bij gebruik van het meer. Deze mogelijkheid tot het heffen van een bijdrage kan voor het geheel of voor een deel van het gebied gelden.

---

\* In de visie van het landgoed DTH "Den Treek Henschoten – landgoed met karakter" van april 2014 is dit benoemd als het functioneren als een "dagrecreatieve ster".



- Momenteel geldt dat het gebied toegankelijk is tussen zonsopgang en –ondergang. Voor een nieuwe exploitant zullen slechts enkele beperkingen worden opgelegd aan de toegankelijkheid. Toegankelijkheid na zonsondergang is beperkt tot bestemmingsverkeer gekoppeld aan de activiteiten van de exploitant. Uitzonderingen hierop is te verkrijgen na toestemming van landgoed DTH en een ontheffing bij de gemeente (Woudenberg). Nadrukkelijk gelden er vanuit het vigerend bestemmingsplankader wel beperkingen gekoppeld aan het toegestane soort activiteiten en functies (zie deel II van dit ontwikkelkader).
- Er is sprake van betaald parkeren op de parkeerplaatsen direct aan en rondom het meer. Het staat de nieuwe exploitant vrij om de hoogte van de parkeertarieven te bepalen.
- De bestaande infrastructuur (zoals P-terreinen, fietsstallingen, slagbomen, etc.) en activa (zoals het beheerkantoor) rondom het Henschotermeer zijn door een nieuwe exploitant in overleg met het Recreatieschap UHVKR geheel of gedeeltelijk over te nemen. Een nieuwe exploitant staat het vrij hiertoe zijn/haar voorkeur uit te spreken en een bieding te doen aan het Recreatieschap UHVKR. Er zal een overnamedocument beschikbaar komen, aan de hand waarvan aangegeven wordt welke faciliteiten in elk geval overgenomen zouden moeten worden cq. welke niet ter beschikking komen voor overname. In de meeste gevallen zal de nieuwe exploitant de keuze krijgen welke faciliteiten wel/niet worden overgenomen. Dit geldt tevens voor geldende contracten en verplichtingen, voorzover niet rechtstreeks voortvloeiend uit contractuele situaties van het Landgoed DTH.
- Er is sprake van een door Landgoed DTH en YMCA gewenste verplaatsing van de YMCA uit Leusden naar het Henschotermeer (afzonderlijk te regelen door Landgoed DTH en YMCA). Uitgangspunt is dat eventueel voor de ontwikkeling van het Henschotermeer benodigde bestemmingsplan- of EHS-procedures zoveel mogelijk gelijkelijk worden doorlopen, zodat door de overheid een integrale afweging kan plaatsvinden. Regie hiertoe ligt bij DTH.
- Het is aan het Landgoed DTH ter afstemming met YMCA en de nieuwe exploitant hoe met het P<sub>4</sub>-terrein wordt omgegaan cq. welke voorstellen daartoe worden ontwikkeld.



- Het totale Henschotermeer en haar oevers dienen als geheel publiek toegankelijk te blijven (ook toegankelijkheid tegen betaling wordt onder publieke toegankelijkheid verstaan).
- Deze toegankelijkheid wordt als volgt ruimtelijk gedefinieerd: de recreant moet een vol rondje over het strand rondom het meer kunnen lopen zonder belemmering (extra toegang, omlopen voor een stuk strand dat is toegewezen aan een andere groep/gebruik/functie, etc.).
- Er dient een bewijsbaar solide rendabele exploitatie van het Henschotermeer te kunnen worden gevoerd, zonder structurele of incidentele bijdrage van de betrokken overheden.
- Er dient minimaal te worden voldaan aan de geldende eisen omtrent veiligheid (zie Veiligheidsplan\*), inclusief regulier BOA-toezicht\*\*
- Er dient minimaal te worden voldaan aan de eisen in het kader van het badtoezicht en waterkwaliteit (inclusief borging van het voldoen aan de eisen behorend bij zwemwatercategorie C\*\*\*)
- Er dient een goed onderbouwd onderhouds- en beheer/toezichtplan te kunnen worden overlegd aan de relevante overheid
- Er dient te worden voldaan aan het wettelijke kader rondom natuurbeheer, waaronder de Boswet en Flora & Faunawet\*\*\*\*.

---

\* Eind april 2015 komt het betreffende geactualiseerde Veiligheidsplan beschikbaar. \*\* Nader af te spreken tussen Landgoed DTH en de nieuwe exploitant. \*\*\*/\*\*\*\* Nadere toelichting is in de bijlagen opgenomen



- Er dient aantoonbaar geen intentionele verhoging plaats te vinden van de piekbelasting van bezoekers. Bij te grote drukte op piekmomenten dient vanuit overwegingen rondom openbare orde en veiligheid verdere toegang tot het gebied geweigerd te worden.
- Er wordt momenteel per jaar –op incidentele basis- maximaal 1 groot geluidsoverlastgevend festival georganiseerd. Dit kan mogelijk worden gecontinueerd, onder voorwaarde van een goede afstemming met omliggende recreatiebedrijven, een vast moment in het jaar en het niet verhogen van de piekbelasting in het seizoen. Tevens dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan DTH. Logischerwijs geldt te allen tijde het reguliere vergunningen\*- en bestemmingsplanregime, evenals de Flora- en Faunawet. Dergelijke evenementen mogen niet in EHS-gebied worden georganiseerd (zie hiervoor onder deel II van dit Ontwikkeldkader).
- Op te verwachten drukke dagen en piekmomenten dient gecertificeerde verkeersbegeleiding (verkeersregelaars) te worden ingezet. De bevoegde instanties controleren dit.
- Overheden gaan ervan uit dat ingeval van nieuwe ontwikkelingen natuurgebieden worden 'ontsnipperd' wat betekent dat er bij voorkeur geen hekwerken o.i.d. als afsluiting komen. Ingeval van gewenste afscheiding dient dit economisch, ecologisch en landschappelijk goed verantwoord te worden.

---

• Aan te vragen via procedure bij gemeente, zie daartoe het relevante formulier op de gemeentelijke websites. NB voor incidentele evenementen is geen toetsing aan het bestemmingsplan nodig. Bij structureel gebruik wel, zie <http://ehs-wijzer.provincie-utrecht.nl/orientatie.html#past-wel-of-niet-binnen-geldende-bestemmingsplan>

- Het leveren van een zo groot mogelijke bijdrage aan een toeristische poort-functie en intensieve recreatie in het gebied Henschotermeer
- Het leveren van een zo groot mogelijke bijdrage aan seizoensverlenging door het aanbieden van activiteiten breder dan alleen in de piekmomenten van het seizoen
- Het toevoegen van bij voorkeur functies van kwalitatief hoogwaardig niveau (bijvoorbeeld restaurant\*, evt. inclusief binnen- en buitenspeeltuin cq. vergadermogelijkheid)
- Het ontwikkelen en exploiteren van het Henschotermeer op een zo duurzaam mogelijke wijze (energiegebruik- cq. opwekking, stimuleren openbaar en milieuvriendelijk vervoer –inclusief bv. laadpalen elektrische auto's, voldoende fietsparkeerplekken, etc.)
- Het leveren van een inspanning door de exploitant om binnen de EHS de natuur in stand te houden en zo mogelijk in kwaliteit te verbeteren (het boslandschap is hierbij landschappelijk uitgangspunt)
- Het is het voornemen van Landgoed DTH om de YMCA te verplaatsen vanuit Leusden naar het Henschotermeer. Eventuele vestigingsplek hiertoe is het gebied ten westen van P<sub>4</sub> (al dan niet inclusief P<sub>4</sub>, zie toelichting bij beschrijving projectgebied). De YMCA-locatie zal dan ten behoeve van de veiligheid van de gebruikers worden afgeschermd (hekken) van de rest van het Henschotermeergebied. De wens is dat enige nieuwe exploitant van het Henschotermeer inzet op goede samenwerking en functionele synergie met de YMCA.



## Deel II: Uitgangspunten en feitelijke kaders bij herontwikkeling

- Vigerend RO-kader
  - Ruimtelijk kader: huidige situatie en mogelijkheden tot verruiming
  - Verkeer en mobiliteit
-

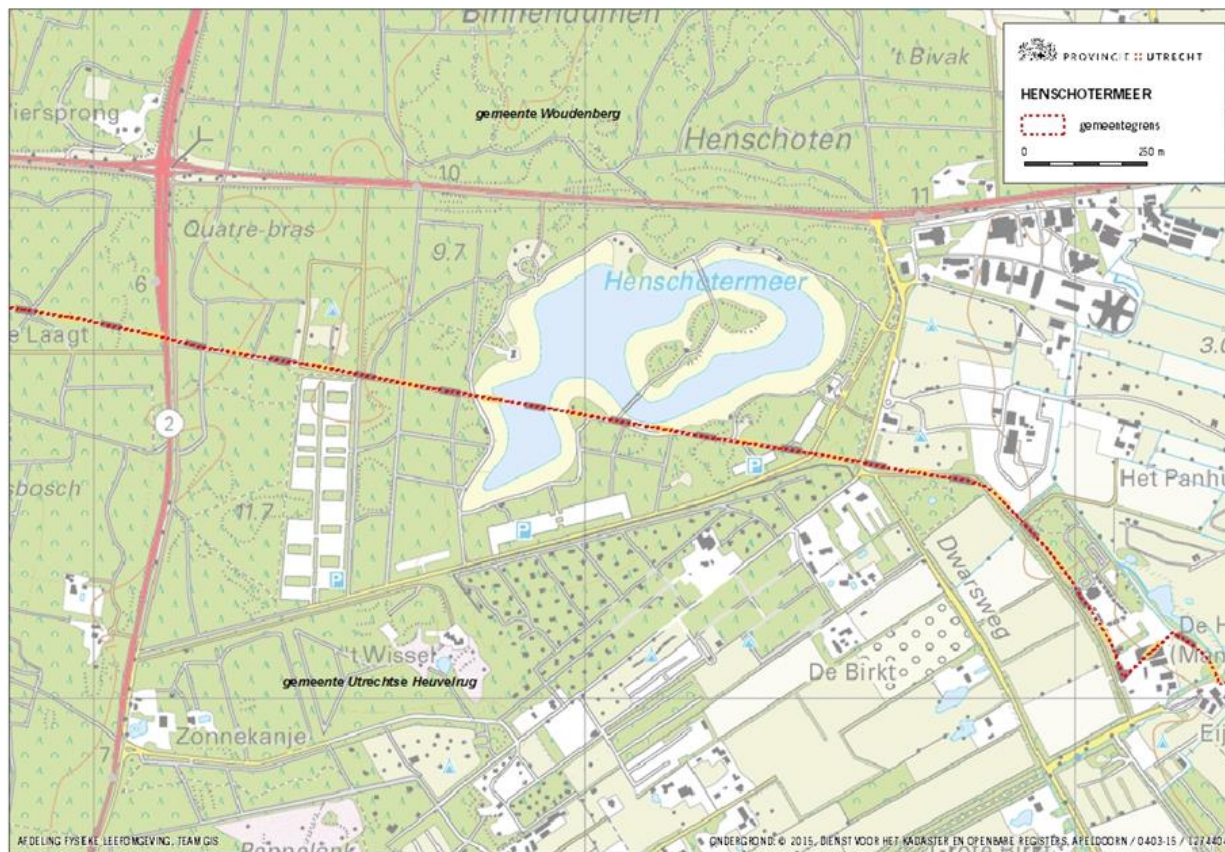


# Het ruimtelijk kader: toelichting ontwikkelruimte in huidige situatie (1)

Page 22

- In deze sectie zijn een aantal onderdelen opgenomen:
  - De situatie van het vigerend RO-beleid: het ruimtelijk kader;
  - Een toelichting op de ontwikkelruimte in de huidige situatie;
  - Beschrijving van de huidige ontwikkelruimte voor de bestaande recreatiebedrijven om het meer;
  - Mogelijkheden voor gebruikmaking van het ruimtelijk kader;
  - Beschrijving van de situatie en het beleid omtrent verkeer en mobiliteit.
- Omdat relevant is welk gebied bij welke gemeente hoort is eerst een kaart opgenomen met daarop de grenzen van de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Woudenberg. Vervolgens wordt beschreven wat de ontwikkelruimte is binnen de daar geldende respectievelijke gemeentelijke bestemmingsplannen.
- Omdat er niet alleen bestemmingsplannen gelden, maar ook de EHS van kracht is voor onderdelen van het gebied, is ter verduidelijking een kaart opgenomen waarop het Henschotermeer is ingedeeld in deelgebieden met een codering. Per deelgebied is vervolgens een beschrijving gegeven van de situatie en ontwikkelruimte.
- Tot slot wordt in deze sectie een beschrijving gegeven van de situatie en het beleid omtrent verkeer en mobiliteit. Hier wordt in feite de bestaande situatie als robuust verondersteld. Aangegeven wordt wat de betreffende overwegingen en voornemens zijn.

- Onderstaande kaart geeft een overzicht van het gebied in relatie tot de grenzen van de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Woudenberg.





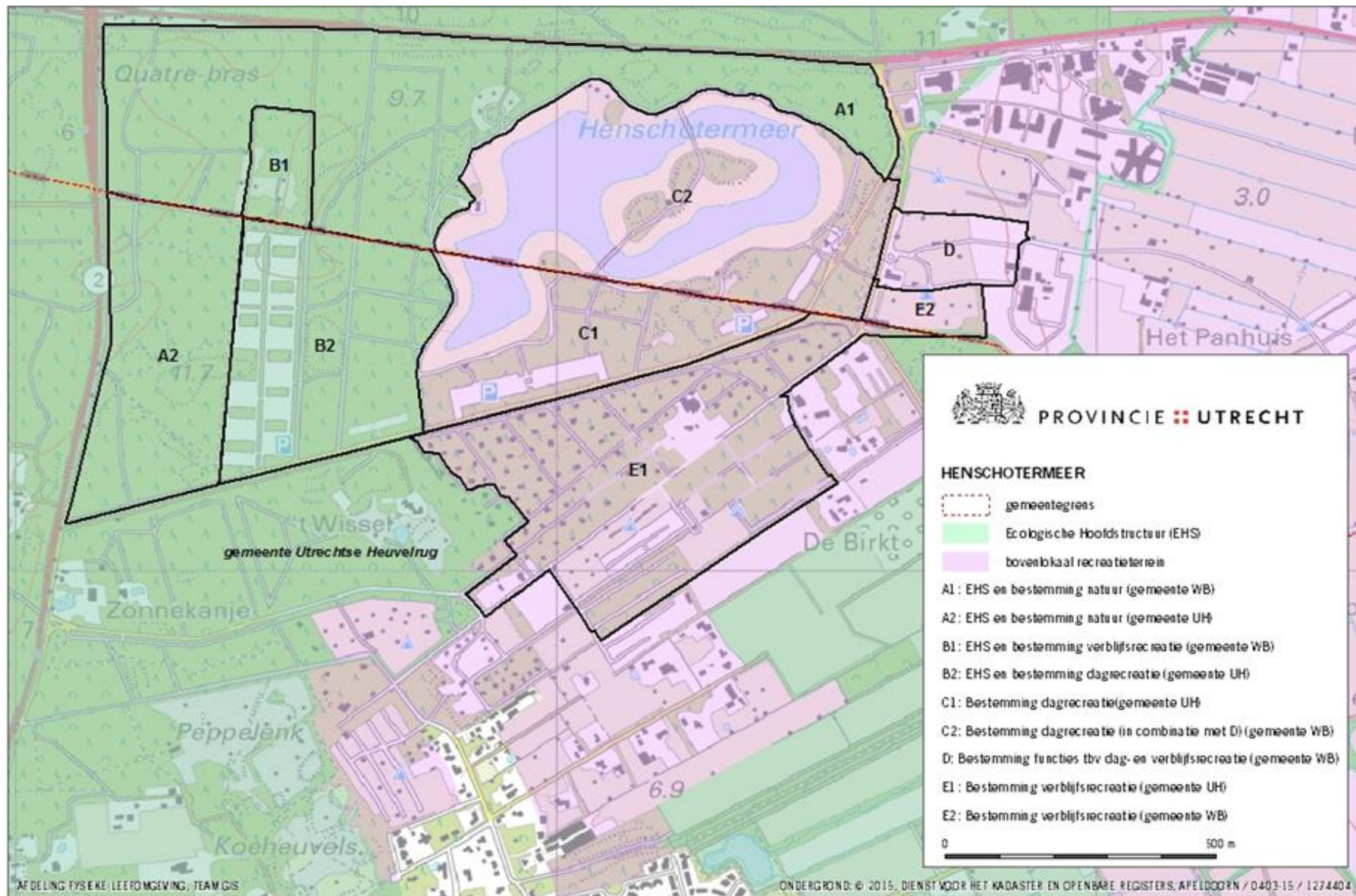
# Het ruimtelijk kader: toelichting ontwikkelruimte in huidige situatie (1)

Page 24

- De ontwikkelruimte binnen de vigerende gemeentelijke bestemmingsplannen is de volgende:
  - In het bestemmingsplan 'Maarn-buitengebied' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is opgenomen dat in het aangegeven gebied 1% van de beschikbare ruimte met bestemming recreatie ontwikkeld mag worden ten dienste van dagrecreatie (6 meter goothoogte, 9 meter nokhoogte). Dagrecreatie betekent in de basis dat er niet overnacht mag worden. Eventuele horeca dient ten dienste te staan van de dagrecreatieve functie.
  - In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en herziening Buitengebied 2013 gemeente Woudenberg kent de ruimte rondom het Henschotermeer de bestemming natuur. Direct grenzend aan het meer kent het bestemmingsplan van de gemeente Woudenberg een maximum van 1.060 m<sup>2</sup> toegestane bebouwing met bestemming dagrecreatie (wordt op dit moment gebruikt voor gebouwen van huidige exploitant).
- Hiernavolgend wordt de situatie per deelgebied (zie codering op de kaart op de volgende pagina) nader beschreven.



## Het ruimtelijk kader: toelichting ontwikkelruimte in huidige situatie (2)





## Het ruimtelijk kader: toelichting ontwikkelruimte in huidige situatie (3)

Page 26

- In termen van ontwikkelruimte betekent de codering concreet het volgende:
  - Voor gebied **A1** en **A2** geldt de bestemming bos en valt binnen de EHS. Voor realisatie van voorzieningen is een aanpassing van het huidige bestemmingsplan van de relevante gemeente(n) passend binnen de EHS-voorwaarden noodzakelijk. Gebied A1 betreft gemeente Woudenberg, gebied A2 gemeente Utrechtse Heuvelrug.
  - Het gebied **B1** is het gebied waar thans de Nederlandse Caravan Club (NCC) is gehuisvest (omvang 3,5 hectare); dit heeft de bestemming verblijfsrecreatie (84 standplaatsen). Hier is slechts max. 70m<sup>2</sup> ruimte voor bebouwing ten behoeve van voorzieningen (wordt op dit moment gebruikt door NCC). Dit gebied valt binnen de EHS, dus indien het huidige bestemmingsplan dient te worden aangepast, dient rekening te worden gehouden met de EHS regels (zie “mogelijkheden tot aanpassing ruimtelijk kader”).
  - In het gebied **B2** is het bestemmingsplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug van toepassing, waar o.b.v. de 1%-regeling bestemmingsplanruimte met bestemming (dag)recreatie. Dit gebied valt binnen de EHS. Binnen de bestemmingsplanruimte kan ontwikkeld worden. Indien het huidige bestemmingsplan echter dient te worden aangepast, dient rekening te worden gehouden met de EHS regels.
  - In het gebied **C1** is het bestemmingsplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug van toepassing, waar o.b.v. de 1%-regeling bestemmingsplanruimte is voor dagrecreatie. Dit gebied valt niet binnen de EHS.
  - In het gebied **C2** is het bestemmingsplan van de gemeente Woudenberg van toepassing. Voor dit gebied geldt dat er 1.060 m<sup>2</sup> bestemmingsplanruimte voor dagrecreatie aanwezig is (op dit moment in gebruik door gebouwen huidige exploitant). Dit gebied valt niet binnen de EHS.
- De situatie voor de bestaande recreatiebedrijven (gebieden D, E en F) wordt hiernavolgend beschreven.



## Het ruimtelijk kader: toelichting ontwikkelruimte bestaande recreatiebedrijven

Page 27

- Voor ieder van de drie recreatiebedrijven aangrenzend aan het Henschotermeer (vakantiepark de Heygraaf, Allurepark Laag Kanje en Camping 't Boerenerf) is in de vigerende bestemmingsplannen ruimte beschikbaar voor uitbreiding van het aantal vakantiehuysjes respectievelijk staanplaatsen of kampeerplekken.
- Op het terrein van vakantiepark de Heygraaf (gebied **D**) is bestemmingsruimte voor permanente en niet-permanente standplaatsen (1071 waarvan 416 permanent) en recreatiewoningen (416) met een indoor kinderspeelhal ten behoeve van het eigen terrein. In totaal is er ca. 4.000 m<sup>2</sup> nog niet ingevulde bestemmingsplanruimte voor centrale voorzieningen zoals horeca, supermarkt en een zwembad\*. Aan de camping grenst nog een gebied met de agrarische/recreatiebestemming van locatie 't Panhuis, met een wijzigingsbevoegdheid naar recreatie.
- Op het terrein van Allure Park Laag Kanje gemeente Utrechtse Heuvelrug (gebied **E2**) is bestemmingsruimte voor 700 kampeermiddelen en/of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf (40m<sup>2</sup>) en 29 recreatiewoningen (200 m<sup>3</sup> + bijgebouw van 8m<sup>2</sup>). Thans is op Laag Kanje aanwezig 350 permanente plaatsen, 241 toeristische plaatsen, 6 camperplaatsen en 4 recreatiewoningen. Op het terrein van de gemeente Woudenberg (gebied **E1**) is bestemmingsruimte voor een verblijfsrecreatieterrein voor niet-permanente standplaatsen (75) en recreatiewoningen. De bestemmingsruimte is (bijna) volledig benut. Thans is er geen toestemming voor recreatiewoningen, wel is er een wijzigingsbevoegdheid van standplaatsen naar maximaal 30 recreatiewoningen.
- Op Camping 't Boerenerf (gebied **F**) is bestemmingsruimte voor permanente en niet-permanente standplaatsen (150, waarvan 60 permanent) en voor groepsaccommodatie (max 1.100m<sup>2</sup> voor maximaal 160 slaapplekken). De bestemmingsruimte is (bijna) volledig benut. Aan de camping grenzen nog een aantal gronden met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding.



- In de Stuurgroep Henschotermeer is verwoord dat aan de nieuwe exploitant nadrukkelijk planologische ruimte wordt geboden om nieuwe verdienmodellen in de praktijk te kunnen brengen. De EHS is hierin op voorhand een uitgangspunt: het faciliteren van nieuw rood dient op andere plekken via groen te worden gecompenseerd, waarbij de waarde voor EHS in zijn geheel gelijk dient te blijven. Er dient voor inzet van instrumentarium om ontwikkelingen mogelijk te maken binnen EHS te worden aangetoond dat dit noodzakelijk is om te komen tot een rendabele exploitatie.
- Henschotermeer wordt binnen provinciaal beleid (zoals de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie) beschouwd als een bovenlokaal recreatieterrein, hierbij wordt meer specifiek het deel van het terrein bedoeld dat ook openbaar toegankelijk is en niet wordt ingezet voor andere functies met een beperkte toegankelijkheid. Bij Henschotermeer gaat het hierbij dan voornamelijk om het terrein dat zal worden geëxploiteerd door de nieuwe exploitant. De provincie speelt bij de ontwikkeling van deze terreinen een stimulerende rol, passend binnen het door haar vastgestelde beleid (zoals EHS) en binnen dit Ontwikkeldkader.



- In de Structuurvisie 2030 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is over het Henschotermeer onder meer opgenomen dat de gemeente wil “bijdragen aan het duurzaam in stand houden van deze grote dagrecreatieve voorziening. We willen ook ruimte geven aan modernisering als daar behoefte aan is.” Verder is opgenomen “de faciliteiten rond het gebied zijn oud en zullen binnen afzienbare tijd gemoderniseerd moeten worden. Seizoensverlenging van het gebruik is dan waarschijnlijk noodzakelijk en wij vinden dat ook een wenselijke ontwikkeling.” Wel wordt daarbij aangegeven dat de uitstralingseffecten beperkt moeten blijven tot de zone rondom het meer. De gemeente is bereid tot aanpassing van het bestemmingsplan indien de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Structuurvisie.
- Op basis van de Structuurvisie 2030 Woudenberg en het bestemmingsplan is de gemeente Woudenberg bereid om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de beschikbare vierkante meters voor ontwikkeling worden verplaatst van de Heygraaf naar percelen nabij het meer. De gemeente is bereid om het bestemmingsplan aan te passen om additionele ontwikkelruimte op te nemen die niet concurrerend is ten opzichte van de al vergunde ontwikkelruimte in het bestaande bestemmingsplan, mits wordt voldaan aan het programma van eisen en wensen (zie deel I ontwikkelkader).
- Nadrukkelijk gelden er vanuit de vigerende bestemmingsplankaders beperkingen qua openingstijden gekoppeld aan het toegestane soort activiteiten en functies. Voor dagrecreatie betekent dit tussen zonsopgang en -ondergang. Voor een nieuwe exploitant zullen slechts enkele beperkingen worden opgelegd aan de toegankelijkheid (zie deel I ontwikkelkader t.a.v. kaders voor Programma van eisen en wensen). Dit wordt primair tussen het Landgoed DTH en de nieuwe exploitant geregeld.



- Voor een wijziging van een bestemmingsplan\* is van belang:
  - Een goede ruimtelijke onderbouwing;
  - Onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling (evt. vast te leggen in een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan, waarbij ook afspraken te maken over door exploitant te betalen vergoeding van hiertoe te maken plankosten door de betrokken overheden);
  - Resultaten van onderzoeken naar de huidige situatie van en impact van de ontwikkeling op (onder meer) flora en fauna, archeologie, bodemkwaliteit, verkeer, parkeren, geluid en water.
- Ontwikkelingen buiten de bestaande bestemmingsplanruimte dienen in lijn te zijn met de vigerende RO-kaders van de Provincie zoals die opgenomen zijn in de PRV. Dit heeft onder meer te maken met EHS, mobiliteit en de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen. Ook de Boswet en de Flora- en faunawet zijn van toepassing.
- Vanzelfsprekend zijn ook algemene regels in het kader van Bouwbesluit, Welstand, etc van toepassing.

---

\* Zie bijlage voor toelichting op wijzigingsprocedures van een bestemmingsplan, ook beschikbaar op de betreffende gemeentelijke website



- Voor het passend maken van wijzigingen binnen de EHS-voorwaarden\* is het volgende van belang: nieuwe ontwikkelingen in de EHS, die een wijziging van de bestemming vragen, mogen per saldo niet leiden tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken. Deze beoordeling moet plaatsvinden op basis van een ecologische toets, die primair maatwerk is. Indien significante aantasting dreigt dan biedt de Provincie drie instrumenten om die aantasting mogelijk toch te voorkomen (voor een meer uitgebreide toelichting zie de bijlage EHS Wijzer):
  - Bij 'Plussen en minnen' worden in hetzelfde project voldoende onderdelen opgenomen die natuurwinst opleveren. Het is daarbij belangrijk dat de natuurkwaliteit (en de natuuroppervlakte) gelijktijdig met de ruimtelijke ontwikkeling minstens evenredig 'meegroeit'. Vanuit de combinatie kan dan mogelijk geconcludeerd worden dat er geen sprake is van aantasting.
  - De saldobenadering lijkt op het plussen en minnen, maar is veel grootschaliger en er zijn meestal meer functies en grondeigenaren bij betrokken.
  - Herbegrenzing van de EHS is toepasbaar voor terreinen tot enkele hectares groot. Er is dan een zorgvuldige ecologische onderbouwing nodig dat herbegrenzing leidt tot een betere samenhang of een betere functioneren van de EHS.
- Ook per saldo kan er sprake zijn van significante aantasting en mag de ontwikkeling in de EHS niet doorgaan. 'Tenzij' er sprake is van groot openbaar belang en alternatieven ontbreken. In dat geval mag het project doorgaan als de aantasting gecompenseerd wordt. Aangenomen mag worden dat het niet vanzelfsprekend is dat bij deze ontwikkelingen sprake zal zijn van groot openbaar belang en/of dat er geen alternatieven zijn.'
- De EHS grens kan worden aangepast door een partiële herziening van de Provinciale ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de provinciale verordening (PRV), waarvoor geen standaard procedure is.

---

\* Zie voor een uitgebreide toelichting de EHS-wijzer (<http://ehs-wijzer.provincie-utrecht.nl>).



## Verkeer en mobiliteit: huidige structuur wordt robuust verondersteld (1)

Page 32

- Het algemene beleidskader van de provincie Utrecht is vastgelegd in het Mobiliteitsplan 2015-2028 en de Provinciale Structuurvisie.
- De voor het Henschotermeer relevante wegen zijn primair de N224 en N227. Zowel de N224 als de N227 is een zogenaamde 'gebiedsontsluitingsweg'. Dit zijn wegen die zijn bedoeld als verbinding tussen kernen onderling en/of als verbinding tussen kernen en het hoofdwegennet (met name de snelwegen). Omwille van de doorstroming en verkeersveiligheid wil de provincie het aantal aansluitingen op provinciale gebiedsontsluitingswegen zoveel mogelijk beperken. De N224 maakt bovendien deel uit van de zogenaamde 'bajonetroute' N226 – N224 – N227 (Maarsbergen – Woudenberg – Quatrebras – Amersfoort). De wens is om het doorgaande verkeer in het gebied tussen de A12 en A28 zoveel mogelijk via deze route af te wikkelen om zo de traverse van de N226 door de bebouwde kom van Woudenberg zoveel mogelijk te ontlasten.
- De provincie Utrecht is thans niet voornemens te investeren in veranderde ontsluiting van het Henschotermeer via de Provinciale wegenstructuur. Er is geen aanpassing voorzien van de N227 (westkant), danwel de N224 (noordkant). Dit betekent ook dat er geen nieuwe afslagen, rotondes of anderszins aansluitingen op het gebied van het Henschotermeer zijn voorzien. De reden hierachter zijn de zeer hoge kosten en het feit dat de ervaren verkeersproblematiek vooral op de piekdagen aanwezig is en de rest van het jaar het aantal voertuigbewegingen te laag is voor een aanpassing.
- De ontsluiting van het gebied via de 'nooduitgang' aan de zuidwestzijde richting ventweg langs de N227 is alleen bedoeld als noodoverloop. De ventweg langs de N227 is niet breed genoeg voor structureel bestemmingsverkeer danwel goederenverkeer (laden en lossen) en dus alleen geschikt voor minimaal gebruik. Aanpassing van deze ventweg is niet voorzien.



## Verkeer en mobiliteit: huidige structuur wordt robuust verondersteld (2)

Page 33

- Er is wel een mogelijke aanpassing voorzien van de N224 ter hoogte van de ingang van het Henschotermeer en de toegang tot de recreatiebedrijven. Het betreft hier echter primair een mogelijke verbetering van de oversteekbaarheid (ten behoeve van wandelaars, fietsers, ruiters). Onderdeel van deze mogelijke ingreep is ook de verplaatsing van de bushaltes dichterbij de ingang toe.
- Nadere uitwerking van plannen, maar ook wijziging in gebruik van het gebied, kan noodzaak geven om de infrastructuur binnen het gebied nader te bezien. Dit kan betrekking hebben op bijvoorbeeld de ingang van het Henschotermeer en de nabijgelegen toegang tot de Heygraafweg, maar tevens mogelijk ook op de onverharde weg richting N227.
- Mochten er volgens een nieuwe exploitant op basis van nieuwe plannen wel aanpassingen\* nodig zijn aan de genoemde provinciale infrastructuur, dan geldt het principe 'de veroorzaker betaalt'. Op basis van een goed onderbouwd plan kan hier dan naar gekeken worden of dit aan de criteria voor aanpassing voldoet. Op voorhand wordt hier echter niet direct medewerking aan toegezegd.

---

\*Nadere uitleg en toelichting op de situatie en het beleid rondom verkeer en mobiliteit is te vinden in de bijlage, inclusief procedures voor evt. verzoeken tot aanpassingen.



### **Deel III: Tot slot**

- rol Ontwikkelder**
  - samenwerking richting realisatie**
  - Samenwerkingsconvenant**
-



- De nieuwe exploitant zal zich ten aanzien van gevraagde overheidsmedewerking aan het realiseren van haar plannen kunnen beroepen op de in dit Ontwikkelder kader aangegeven kaders en randvoorwaarden die hierbij gelden, maar dit vervangt de huidige wet- en regelgeving niet.
- De Provincie Utrecht i.s.m. betreffende gemeenten biedt de nieuwe exploitant op verzoek de nodige hulp en advies wat de exploitant helpt zo efficiënt mogelijk de evt. benodigde procedures te doorlopen. Hierbij is per overheid één centraal aanspreekpunt aanwezig, die nauw met elkaar samenwerken.
- Aanvullend sluiten de betrokken overheden en DTH een samenwerkingsconvenant waarin zij de gezamenlijke rolverdeling en verantwoordelijkheden alsmede de uitgangspunten van dit Ontwikkelder kader vastleggen.



Bezoekers Utrechtse Recreatiegebieden: zie rapport "Bezoek aan Utrechtse recreatiegebieden. Aantal, herkomst en leefstijlprofielen bezoekers bovenlokale recreatieterreinen", 2012 ([https://www.provincie-utrecht.nl/.../bezoekers\\_utrechtse\\_recreatiegebieden.pdf](https://www.provincie-utrecht.nl/.../bezoekers_utrechtse_recreatiegebieden.pdf))

Indicatie intensiteit bezoek en momenten piekbelasting (zie Bijlage 1)

Structuurvisie Provincie Utrecht: <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/provinciale-o/provinciale/>

Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug: [www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/kwaliteitsgids/UtrechtseHeuvelrug](http://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/kwaliteitsgids/UtrechtseHeuvelrug)

Vigerend bestemmingsplan Woudenberg: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), inclusief nadere beschrijving situatie en ruimte in document: "*Bestemmingsplan Buitengebied 2010 en herziening Buitengebied 2013 gemeente Woudenberg*". Ter beschikking via Provincie Utrecht (Renske.Zwart@provincie-utrecht.nl)

Vigerend bestemmingsplan Utrechtse Heuvelrug: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en/of <http://1581.roview.net/>

Vigerend beleid verkeer en mobiliteit Provincie alsmede oriëntatie op gebiedssituatie: document "Beschrijving beleid en gebiedssituaties verkeer/ mobiliteit t.b.v. Herontwikkeling Henschotermeer". Ter beschikking via Provincie Utrecht (Renske.Zwart@provincie-utrecht.nl)

Verwijzing naar CROW-normen voor parkeren: [www.crow.nl](http://www.crow.nl), Brochure 182– Basis voor parkeernormering'

---



Beschrijving procedure aanvraag wijziging bestemmingsplan (informatie via relevante loket betreffende gemeente)

Beschrijving procedure omgaan met EHS-voorwaarden: <http://ehs-wijzer.provincie-utrecht.nl>

Beschrijving procedure aanvraag vergunning voor evenement; Woudenberg (zie [www.woudenberg.nl](http://www.woudenberg.nl), contact via betreffende loket) Utrechtse Heuvelrug, zie [http://www.heuvelrug.nl/inwoner/digitaal-loket\\_44549/product/evenement-organiseren-vergunning-of-melding\\_3.html](http://www.heuvelrug.nl/inwoner/digitaal-loket_44549/product/evenement-organiseren-vergunning-of-melding_3.html)

Veiligheidsplan; dit komt nader beschikbaar eind april 2015. Dit is op te vragen via Provincie Utrecht ([Renske.Zwart@provincie-utrecht.nl](mailto:Renske.Zwart@provincie-utrecht.nl))

Beschrijving kwaliteitsniveau zwemwatercategorie C (zie bijlage 2)

NB de eigenaar/ exploitant kan binnen het Natuurbeheerplan voor het natuurbeheer/ bosbeheer subsidie aanvragen bij de Provincie Utrecht

Kader toezicht en/of handhaving openbare orde en veiligheid (Woudenberg: zie

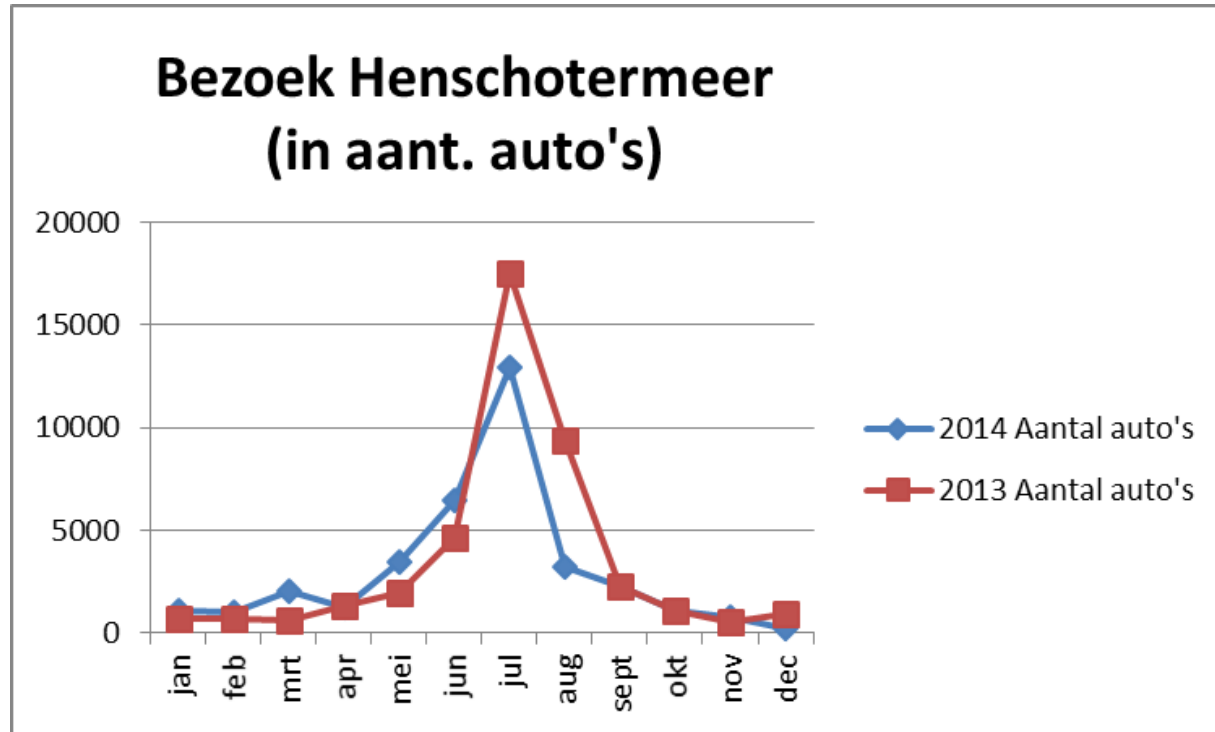
[http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Woudenberg/359541/359541\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Woudenberg/359541/359541_1.html) en Utrechtse Heuvelrug:

[http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Utrechtse%20Heuvelrug/311123/311123\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Utrechtse%20Heuvelrug/311123/311123_1.html)

Een overnamedocument aangaande de bestaande infrastructuur etc. alsmede contractuele verplichtingen is nader beschikbaar via Provincie Utrecht ([Renske.Zwart@provincie-utrecht.nl](mailto:Renske.Zwart@provincie-utrecht.nl))

Overzicht van relevante exploitatiegegevens: document "*Henschotermeer: kosten & opbrengsten anno 2015*", ter beschikking via Provincie Utrecht ([Renske.Zwart@provincie-utrecht.nl](mailto:Renske.Zwart@provincie-utrecht.nl))

---



Bron: Recreatie Midden Nederland, 2013, 2014

- Het Henschotermeer is in het *Provinciaal Waterplan* aangewezen als zwemwater. Dit betekent navolgende verplichtingen:
  - Het controleren van de waterkwaliteit (door het waterschap, in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe)
  - Het toetsen, controleren en handhaven op veiligheid en kwaliteit (door RUD)
  - Communiceren naar de burgers over bovenstaande punten (door RUD)
- De *Wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden (WHVBZ)* is de wet waarin de Europese regelgeving is vertaald. De uitvoering van deze wet is gemandateerd aan de provincies. De provincie Utrecht heeft haar taken belegd bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD).
- Het zwemwater Henschotermeer is ingedeeld in *zwemwatercategorie C*. Hoe hoger de categorie des te zwaarder de eisen waaraan dit zwemwater moet voldoen. Welke eisen deze aanduiding met zich meebrengt is vastgelegd in een *veiligheidsplan* dat is afgestemd met de RUD. In de regel betekent het dat wanneer bij zwemwater meer functies worden aangeboden het veiligheidsplan ook mee beweegt in de daarbij behorende afspraken over toezicht en aanverwante zaken.
- Bovenstaande verdeling in verantwoordelijkheden betekent dat de exploitant de taak heeft om de veiligheid bij het zwemwater te waarborgen. Belangrijkste taak is om het toezicht goed op orde te hebben, conform de afspraken die hierover zijn vastgelegd in het veiligheidsplan. Het huidige veiligheidsplan is op te vragen bij RMN. Dit veiligheidsplan maakt de exploitant en overlegt dit met de RUD, overeenstemming tussen beide partijen over de inhoud is vereist en hiermee is dan ook het toetsingskader vastgesteld. De RUD monitort de uitvoering door de exploitant van dit veiligheidsplan. Bij veranderende omstandigheden op en rond Henschotermeer is het ook aan de exploitant om dit aan te geven bij de RUD en de mogelijke consequenties hiervan in beeld te brengen.
- Uiteraard zal de exploitant zijn medewerking moeten verlenen aan situaties waarbij overheden (waaronder ook het Waterschap) om uiteenlopende redenen (waaronder zwemwaterkwaliteit of veiligheid) besluiten om het zwemwater af te sluiten voor publiek.

- Stuurgroep Henschotermeer
  - Ralph de Vries (gedeputeerde, Provincie Utrecht) (voorzitter)
  - Wilbert Nijlant (rentmeester Schoutenhuis, namens Landgoed Den Treek- Henschoten)
  - Gerrit Boonzaaijer (wethouder gemeente Utrechtse Heuvelrug)
  - Gijs de Kruif (wethouder gemeente Woudenberg)
  - Jan Overweg (gemeente Leusden)
  
- Projectgroep Henschotermeer
  - Renske Zwart (Provincie Utrecht, projectleider)
  - Jacobine Diepenhorst (Schoutenhuis, namens Landgoed Den Treek-Henschoten)
  - Merel van der Valk, Arjan Buteyn (gemeente Utrechtse Heuvelrug)
  - Karen Kuperus (gemeente Woudenberg)
  - Floris van der Veen & Damo Holt (Rebel, ondersteuning)

Contactpersoon voor nadere informatie:

Renske Zwart, Provincie Utrecht

Tel.: 033 277 63 90

E-mail: [renske.zwart@provincie-utrecht.nl](mailto:renske.zwart@provincie-utrecht.nl)

---