



Behoort bij raadsvoorstel 2025-313, titel: vaststellen bestemmingsplan 'Correctieve herziening Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug'.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 februari 2025;
Gelet op het door de raad overgenomen voorstel van het college (in memo IN-2025-132) om een aanvulling op te nemen in bijlage 12 van de toelichting;
Gelet op het door de raad aangenomen amendement 'Onderbouwing afwijkende bebouwingsregeling Bonte Vlucht';

BESLUIT

1. a. In het aangepaste bestemmingsplan 'Correctieve herziening Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug' (IDN: NL.IMRO.1581.UHRrecreatie-VA03) de afwijkende bebouwingsregeling op de Bonte Vlucht te handhaven;
b. De door de Raad van State in de tussenuitspraak vereiste verbeterde ruimtelijke onderbouwing toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan gebaseerd op 'Motivering bestemmingsplan Correctieve herziening Recreatieterreinen Heuvelrug' Bonte Vlucht' opgesteld door Pels Rijcken dd. 3 maart 2025 incl. de ingezonden aanpassingen d.d. 31 maart 2025, beiden schriftelijk aangeleverd aan de gemeenteraad.
c. met vermelding van de overwegingen
 1. dat de raad daarbij met name belang hecht aan de feiten, dat De Bonte Vlucht het enige recreatieterrein is binnen de gemeente met zowel een grote omvang als één waarvan de bebouwingsdichtheid één van de hoogste is en dat alle recreanten op De Bonte Vlucht via hun overeenkomst met de eigenaar steeds wisten dat hun bouwwerken slechts tot de nu voorgestelde omvang mochten worden uitgebreid.
 2. dat het terrein van de Bonte Vlucht als geheel en de huizen op het terrein afzonderlijk niet omheind zijn. Dat geeft de fauna optimaal de gelegenheid voor een passage door het langwerpige terrein. Die corridor-functie komt onder druk te staan als het bebouwingsvlak van de huizen groter wordt.
 3. dat de uitzondering van 10 vierkante meter wegens de overkapping bij de Bonte Vlucht het totale oppervlakte gelijk trekt met de andere recreatieterreinen.
2. Bijlage 12 ('Onderbouwing voormalig recreatieterrein Heuvelslag, Zandweg 11 Leersum') aan te vullen zoals voorgesteld in memo IN-2025-132;
3. Het aangepaste bestemmingsplan 'Correctieve herziening Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug' (IDN: NL.IMRO.1581.UHRrecreatie-VA03) aldus gewijzigd vast te stellen;
4. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_NL.IMRO.1581.UHRrecreatie_BGT-2023-09-05;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2025

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

W. Hooghiemstra

G.F. Naafs

PELS RIJCKEN



onze ref. AL/AL/11023542

uw ref.

inzake Motivering bestemmingsplan Correctieve
herziening Recreatieterreinen Heuvelrug/
Bonte Vlucht



3 maart 2025

Geachte heer, mevrouw,

Namens de vereniging Recreantenvereniging Bonte Vlucht en de besloten vennootschap Bonte Vlucht B,V, gevestigd aan de Leersumsestraatweg 23 te (3941 MN) te Doorn zend ik u bijgaand een aantal stukken ten behoeve van de beeldvormende raadsvergadering op 6 maart 2025 over het ontwerp "Vaststelling aangepast bestemmingsplan Correctieve Herziening Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug"

Zij verzoeken u om bij het vaststellen van het aangepaste bestemmingsplan de eerder vastgestelde regels voor Bonte Vlucht in stand te houden en dit aanvullend te motiveren en om de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te verzoeken om de beroepen met betrekking tot Bonte Vlucht ongegrond te verklaren.



datum 3 maart 2025
onze ref. AL/AL/11023542

2/2

Daartoe is bijgaande tekst opgesteld voor een aangepaste motivering van het bestemmingsplan met als bijlage brief van Natuurmonumenten van 27 februari 2025 met bijlagen (tabellen over de inventarisatie van de aanwezige soorten op het terrein).

Hoogachtend,



Advies

voor Gemeenteraad en College (Gemeente Utrechtse Heuvelrug)
van 
datum 3 maart 2025
zaaknr 11023542

Aanvullende motivering Correctieve Herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug:

Bouwregels Bonte Vlucht

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Beschrijving Bonte Vlucht en afwijkende bebouwingsregels
 - 1.2 Samenvatting uitspraak Afdeling
 - 1.3 Collegevoorstel
 - 1.4 Voorstel Bonte Vlucht en Recreantenvereniging Bonte Vlucht
2. Motivering afwijkend beleid
 - 2.1 Unieke Ecologische kenmerken
 - 2.2 Aansluiting bij ecologisch onderzoek
 - 2.3 Onderscheidende ruimtelijke configuratie
 - 2.4 Vergelijkende analyse bouwvolumes
 - 2.5 Juridisch kader en beleid
3. Belangenafweging
4. Conclusie

1 Inleiding

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 23 oktober 2024 een tussenuitspraak gedaan over de beroepen tegen het bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug. Aan de gemeenteraad is de gelegenheid geboden om de planregels beter te motiveren of gewijzigd vast te stellen. In de

raadinformatiebrief van 7 januari 2025 heeft het college aanpassingen van het bestemmingsplan voorgesteld. Dit document gaat over de afwijkende bebouwingsregel voor recreatieterrein Bonte Vlucht. Het verzoek namens de eigenaar van het recreatieterrein Bonte Vlucht B.V. en Recreantenvereniging Bonte Vlucht is om de vastgestelde afwijkende bebouwingsregel te behouden en om deze van een aanvullende motivering te voorzien.

1.1 Beschrijving Bonte Vlucht en afwijkende bebouwingsregels

Recreatiepark Bonte Vlucht ligt aan de Leersumsestraatweg 23 in Doorn. Het is een gemengd regulier recreatieterrein gesitueerd midden in de bossen en maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het park wordt gekenmerkt door een gevarieerde en langgerekte opzet te midden van oude gemengde bossen, waarbij veldjes voor seizoenplekken, recreatiewoningen en stacaravans elkaar op kleinschalige wijze afwisselen.

Het volgende is aanwezig:

200 toeristische standplaatsen

173 permanente standplaatsen voor stacaravans

86 recreatiewoningen

12 gestapelde recreatiewoningen in de vorm van appartementen

2 bedrijfswoningen

Gemeenschappelijke voorzieningen

Bij besluit van 30 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug" vastgesteld (hierna: "het bestemmingsplan"). De Raad heeft op 9 november 2023 het bestemmingsplan Correctieve herziening Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug (hierna: "het herzieningsplan") vastgesteld.

Voor de recreatieterreinen (behalve Bonte Vlucht) zijn de maximale maten van gebouwen en bouwwerken op de recreatieterreinen in artikel 3.2.3 en artikel 4.2.3 onder a van het herzieningsplan bepaald.

Voor een recreatiewoning met bijbehorend bouwwerk geldt een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van **6,5** meter, de inhoud is bepaald op maximaal 250 m³.

In afwijking hiervan mag een inhoud van **300** m³ per recreatiewoning met bijbehorend bouwwerk, op voorwaarde dat de dakhelling tenminste 25° en ten hoogste 60° is. De berging bij een recreatiewoning heeft een goothoogte van maximaal 3 m, een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 6 m². De oppervlakte voor een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf met bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal **60** m².

Op het recreatieterrein De Bonte Vlucht gelden afwijkende bouwregels:

Artikel 3.2.3 onder b van het bestemmingsplan is overgenomen in artikel 4.2.3 onder b van het herzieningsplan en bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding -2", in afwijking van het bepaalde onder a de in de tabel b opgenomen maximale maten gelden. De belangrijkste afwijkingen zijn de volgende:

Voor een recreatiewoning met bijbehorend bouwwerk geldt een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van **5,5** meter, een inhoud van maximaal **250** m³ met een bijbehorend bouwwerk en met een maximum oppervlakte van 70m². De berging bij een recreatiewoning mag een bouwhoogte hebben van maximaal **2,5** m en een oppervlakte van maximaal 6 m². Daarnaast is alleen op de Bonte Vlucht een overkapping met een hoogte van 3m en een oppervlakte van 10 m² toegestaan. De oppervlakte voor een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf met bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal **45** m². Een berging mag maximaal 2,5 meter hoog zijn met een oppervlakte van 6m². Een overkapping is maximaal 3 meter hoog met een oppervlakte van maximaal 18 m².

1.2 Samenvatting uitspraak Afdeling

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 oktober 2024 is geoordeeld dat de ter plaatse van recreatiepark De Bonte Vlucht afwijkende bouwregels onzorgvuldig zijn voorbereid en ondeugdelijk zijn gemotiveerd. De belangrijkste overwegingen van de Afdeling waren daarbij:

- Een ruimtelijke afweging moet zijn gebaseerd op een deugdelijke ruimtelijke motivering. Het verzoek van Bonte Vlucht B.V. en Recreantenvereniging Bonte Vlucht is geen ruimtelijk argument om een uitzondering te rechtvaardigen. Dat de raad geen ruimtelijke bezwaren ziet om tegemoet te komen aan het verzoek is ook onvoldoende. Het is aan de raad om inzichtelijk te maken waarom een uitzondering voor Vakantiepark De Bonte Vlucht in dit geval uit ruimtelijk oogpunt nodig wordt geacht.

- De door de Raad aangedragen feitelijke verschillen met andere parken zijn door appellanten gemotiveerd weersproken. Het betreft de redelijk intensieve bebouwing, de omstandigheid dat het terrein op een helling is gelegen, het glooiende terrein, de ligging in NNN-gebied, de situering en de omvang van de kavels.
- De Afdeling weegt mee dat het park langgerekt is en niet aan een weg is gelegen van waar de bebouwing zichtbaar is.

De Raad is opgedragen om binnen 26 weken de gebreken in het besluit van 9 november 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan Correctieve herziening Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug te herstellen en alsnog toereikend te motiveren waarom de in artikel 4.2.3 van de regels van het herzieningsplan opgenomen uitzondering voor Vakantiepark Bonte Vlucht op grond van ruimtelijke motiveren nodig is.

1.3 Collegevoorstel

In de raadinformatiebrief van 7 januari 2025 heeft het college aanpassingen van het bestemmingsplan voorgesteld. Voor recreatieterrein Bonte Vlucht is voorgesteld om de afwijkende bebouwingsregeling te schrappen. Het college is van mening dat de verschillen voor wat betreft bebouwingspercentage en ecologie in vergelijking met andere terreinen te klein zijn om afwijkende bouwregels (met beperkte massareductie) te rechtvaardigen.

1.4 Voorstel Bonte Vlucht en Recreantenvereniging Bonte Vlucht

Het verzoek namens de eigenaar van het recreatieterrein Bonte Vlucht B.V. en Recreantenvereniging Bonte Vlucht is om de in het herstelbesluit vastgestelde afwijkende bebouwingsregels te behouden en om deze van een aanvullende motivering te voorzien. Deze motivering zou als volgt kunnen luiden:

2 Motivering Afwijkend Beleid

2.1 Ecologische Kenmerken

Bonte Vlucht vertoont unieke ecologische kenmerken die afwijkende bebouwingsregels rechtvaardigen:

- **Intacte Kroonlaag:** Het park heeft een intacte kroonlaag die bescherming vereist. Voor het behoud van deze kroonlaag zijn lagere bouwhoogten (5,5m in plaats van 6,5m) en daaraan gerelateerde kleinere inhoudsmaten vastgesteld.
- **Ecologische Doorlaatbaarheid:** In tegenstelling tot andere recreatieparken heeft Bonte Vlucht geen omheining rond het terrein, en zijn omheiningen rond individuele kavels verboden. Dit creëert essentiële ecologische corridors waardoor wild zich kan verplaatsen tussen de aangrenzende natuurgebieden van Natuurmonumenten.
- **Wildpassages:** De indeling van het park met verspringende en kleinschalige bebouwing met open tussenruimten maakt het mogelijk dat het functioneert als wildpassage. Dit is bijzonder belangrijk gezien de ligging tussen beschermde natuurgebieden.
- **Open plekken:** Door geclusterde bebouwing kent het terrein aansluitende open plekken waarin zich vooral kruipende dieren zoals hagedissen en insecten voortbewegen. Op de open plekken ontstaat een voedselrijke vegetatie en vleermuizen hebben hier hun jachtgebied. Wanneer de huidige bebouwing vergroot wordt naar 250m³ voor recreatiewoningen of 45m² voor chalets kan dit op de huidige verstoorde plek. Wanneer de huidige bebouwing vergroot wordt naar 300m³ respectievelijk 60m² zal dat niet passen binnen de huidige clusters en zullen objecten naar onverstoorde terrein elders verplaatst moeten worden. Hiervoor moeten bomen worden gekapt en onderbegroeiing verwijderd.
- **Flora en fauna:** Onderzoek op het terrein door het bureau Van Den Bijtel leverde een indrukwekkende lijst op waaronder soorten uit de lijst beschermd, kwetsbaar, bedreigd of ernstig bedreigd; zie de bijlage bij de brief van Natuurmonumenten.

2.2 Ecologisch Onderzoek

De afwijkende regelgeving wordt ondersteund door ecologisch onderzoek:

- **Laneco Ecologische Beoordeling:** In de ecologische beoordeling van Laneco (14 december 2020) wordt het bijzondere karakter van Bonte Vlucht erkend vanwege de omvang, inrichting en beheer van het terrein, waarbij specifiek wordt opgemerkt dat het terrein niet omheind is, wat waardevolle oost-west wildpassages creëert. Het rapport Laneco noemt tevens dat geen significante aantasting te verwachten is mits objecten op de huidige plek worden

gerealiseerd. Verplaatsing van bouwwerken naar niet-verstoord terrein kan een significante aantasting van het NNN opleveren.

- **Quick scan natuurbescherming:** Ten aanzien van het bijzondere karakter van het terrein stelt dit rapport: "Door de omvang, inrichting en beheer van het terrein kan gesteld worden dat Bonte Vlucht een bijzonder karakter heeft. Buiten de kavels is sprake van natuurlijk groen, het terrein is niet omheind, er is sprake van een duidelijk bosachtig karakter, er is geen begrenzing van de kavels aanwezig en het is in hoge mate geschikt voor broedvogels."
- **Ecologisch Onderzoek Van Den Bijtel:** In dit onderzoek staat: *"De plannen voor de Bonte Vlucht zullen leiden tot aantasting van de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS, omdat met de vernieuwing/verplaatsing van huisjes en stacaravans oppervlakte zal worden onttrokken aan de EHS. Of deze aantasting significant is, is afhankelijk van de oppervlakte die met deze plannen gemoeid is."*
- **Variërende Ecologische Kwaliteit:** Uit onderzoek blijkt dat de ecologische kwaliteit van recreatieterreinen binnen het NNN sterk verschilt, waardoor per recreatieterrein moet worden gekeken welke effecten en maatregelen van toepassing zijn.
- **Open Plekken Beleid:** Bonte Vlucht heeft de intentie om aan te sluiten bij het "open plekken" beleid van Natuurmonumenten, waarbij verspreid over het terrein open plekken worden gecreëerd waar kleine dieren en insecten kunnen foerageren en waar grote en kleine dieren kunnen doortrekken, wat een belangrijk argument is van ruimtelijke ordening.
- **Corridorfunctie voor nachtdieren:** Door hogere bebouwing neemt de lichtuitstraling toe waardoor de corridorfunctie voor nacht actieve dieren zoals vleermuizen afneemt.

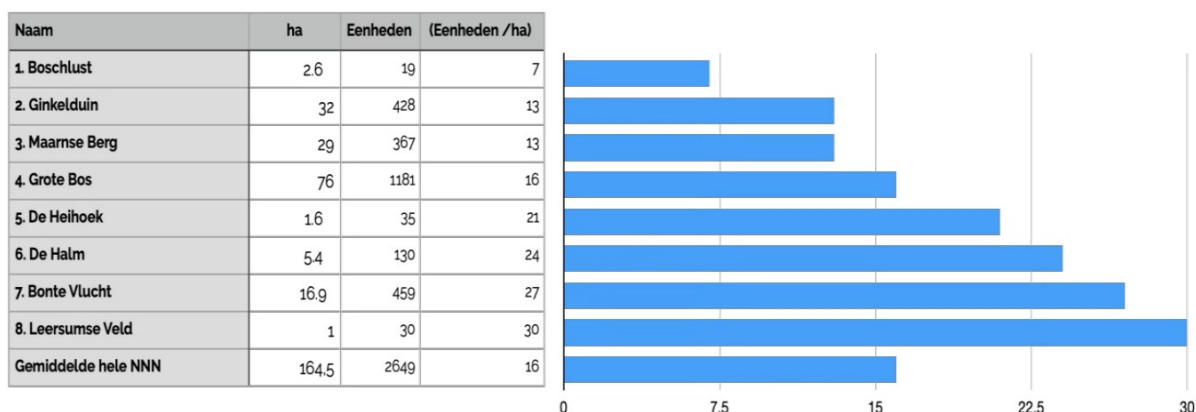
2.3 Onderscheidende Ruimtelijke Configuratie

Bonte Vlucht heeft een ruimtelijke configuratie die aanzienlijk verschilt van andere recreatieterreinen:

- **Langgerekte Opzet:** Het terrein is gemiddeld 150 meter breed en 1,7 km diep, waarbij het aan één korte zijde grenst aan de N225 en aan de lange zijden aan bosgronden die eigendom zijn van Natuurmonumenten. Als het terrein niet doorlaatbaar blijft is er een risico dat vluchtend wild richting de N225 wordt gedreven.
- **Natuurlijke Zoneringsgradiënt:** Het bos dicht bij de N225 (de eerste 600 meter) is bestemd voor natuurintensief gebruik, terwijl dieper in het bos

natuur voor extensief gebruik is aangewezen en dit vereist verschillende bebouwingsdichtheden.

- **Onbebouwde Gebieden:** Ongeveer 1,5 hectare van het terrein valt buiten het bouwvlak en mag niet worden bebouwd, hetgeen de werkelijke dichtheid in de bebouwbare gebieden verhoogt.
- **Geclusterde bebouwing:** Om open plekken te behouden en doorgangen te creëren wordt zoveel mogelijk in clusters gebouwd.
- **Hogere Eenheidsdichtheid:** Bonte Vlucht heeft een gemiddelde dichtheid van 27 eenheden per hectare (29 eenheden wanneer onbebouwde gebieden worden uitgesloten), aanzienlijk hoger dan het gemiddelde van 16 eenheden per hectare voor andere terreinen binnen het NNN. Vergelijkbare gevarieerde campings zoals Ginkelduin, Maarnse Berg en Grote Bos hebben gemiddelde dichtheden van slechts 13, 13 en 16 eenheden per ha.



Bron gegevens: Voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug 02-10-2019, H 2.2.1. t/m 2.2.21

Recreatieterreinen de Heihoek (21 eenheden per ha) en Leersumse Veld (30 eenheden per ha) zijn in feite geen vergelijkbare terreinen omdat hier helemaal geen bebouwing is. Er wordt enkel in de zomermaanden toeristisch gekampeerd met tenten en toercaravans. Na de zomer staan deze terreinen helemaal leeg.

De Halm is een open veld met hoog hek eromheen zonder begroeiing, zonder bijzondere natuurwaarden en zonder gemeenschappelijke voorzieningen.

2.4 Vergelijkende Analyse Bouwvolumes

De afwijkende regelgeving voor Bonte Vlucht vertegenwoordigt een evenwichtige benadering om uitbreiding toe te staan met behoud van natuurwaarden.

Bestemmingsplan 2008 Doorn woongebieden en recreatieterreinen (oud)

- Recreatiewoningen: $86 \text{ eenheden} \times 200 \text{ m}^3 = 17.200 \text{ m}^3$
- Stacaravans/chalets: $173 \text{ eenheden} \times 35 \text{ m}^2 = 6.055 \text{ m}^2$

Correctieve Herziening Bonte Vlucht

- Recreatiewoningen: $86 \text{ eenheden} \times 250 \text{ m}^3 = 21.500 \text{ m}^3$
- Stacaravans/chalets: $173 \text{ eenheden} \times 45 \text{ m}^2 = 7.785 \text{ m}^2$

Correctieve Herziening Andere Terreinen

- Recreatiewoningen: 300 m^3 (dit zou resulteren in 25.800 m^3 voor 86 eenheden)
- Stacaravans/chalets: 60 m^2 (dit zou resulteren in 10.380 m^2 voor 173 eenheden)

Diagram voor recreatiewoningen

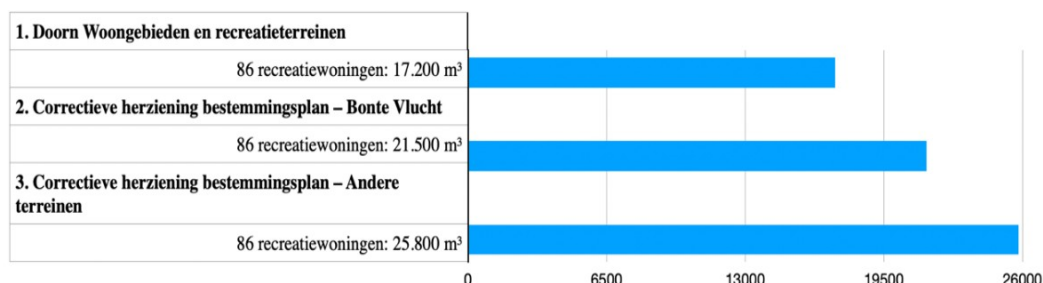
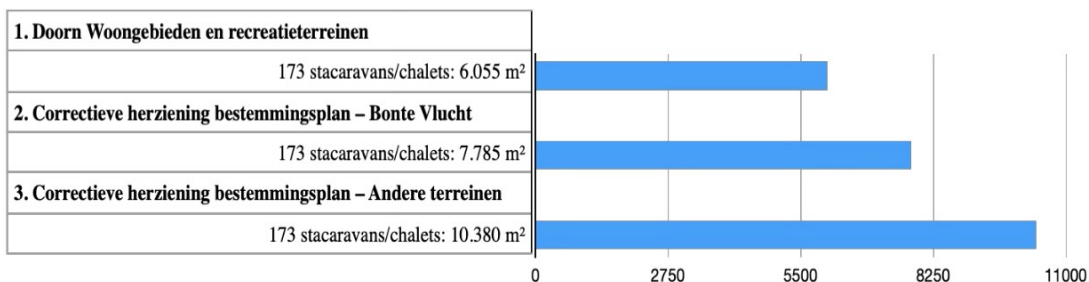


Diagram voor stacaravans/chalets



De staafdiagrammen laten zien dat de huidige regelgeving voor Bonte Vlucht al een aanzienlijke uitbreiding mogelijk maakt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan (+25%), zonder de substantiële uitbreiding (+59%) toe te staan die zou voortvloeien uit toepassing van de algemene regelgeving.

2.5 Juridische kaders

De afwijkende regelgeving ten opzichte van andere terreinen voor Bonte Vlucht is past binnen de provinciale kaders en het gemeentelijke beleid:

- **Maatwerkenpak:** In een amendement van 10 juli 2014 heeft de Raad vastgesteld dat per recreatieterrein door het college, na overleg met de exploitant en de recreanten (vertegenwoordiging), een bebouwingsmaximum moet worden vastgelegd. Dit uitgangspunt van maatwerk vormde de basis voor de afwijkende regelgeving. De Raad kan en moet zelfs maatwerk toe te passen in bestemmingsplannen en dient dit te baseren op objectieve, ruimtelijk relevante verschillen, zoals in het geval van Bonte Vlucht duidelijk aanwezig zijn. De differentiatie is hiermee in lijn met het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.
- **Bescherming Natuurnetwerk Nederland:** In de Nota van Uitgangspunten wordt al genoemd dat, ter bescherming van de natuurwaarden, binnen het Natuurnetwerk Nederland voorzichtig dient te worden omgegaan met toename van verhardingen. Met uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden is er een onvermijdelijke toename van verhardingen. Hoe groter de uitbreiding, des te groter de toename van verhardingen. Als de woning of stacaravan zoveel groter wordt dat deze niet meer past binnen de huidige bebouwingscluster zal uitgeweken moeten worden naar onverstoorde terrein elders op het park.
- **Nee, tenzij-toets:** Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNN moet volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013, herijking 2016) van Utrecht, de nee, tenzij-toets worden toegepast. Een ruimtelijk plan/besluit mag geen nieuwe bestemmingen of regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.
Tot de wezenlijke waarden en kenmerken worden de onderstaande aspecten gerekend:
 - Kwaliteit van het ecosysteem
 - Aaneengeslotenheid en robuustheid
 - Bijzondere soorten
 - Verbindingen

Wanneer op de Bonte Vlucht het bebouwde volume aanzienlijker toeneemt zal hiervoor open ruimte ingeleverd worden. Dit gaat ten koste van alle vier de bovenstaande kenmerken.

3 Belangenafweging

De raad is van oordeel dat de belangen van Bonte Vlucht B.V., Recreantenvereniging Bonte Vlucht en Natuurmonumenten bij het behoud van het unieke groene en natuurlijke karakter van het terrein moeten prevaleren boven het belang van enkele individuele eigenaars van recreatiewoningen met bouwplannen:

- Slechts 2 van de 259 eigenaars van recreatie-eenheden heeft beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan.
- Aan één appellant is in het herstelbesluit reeds tegemoetgekomen door in 2001 en 2020 verleende vergunningen in de correctieve herziening te verwerken.
- De andere appellant heeft in 2019 zonder vergunning in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het huidige bestemmingsplan (toen nog in voorontwerp) een te grote recreatiewoning en een te grote berging gerealiseerd. Dit terwijl deze bij de koop op de hoogte was gebracht van de privaatrechtelijke afspraken op het park en het bestemmingsplan had kunnen raadplegen. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:RVS:2024:3496), is geoordeeld dat de Gemeente terecht een last onder dwangsom heeft opgelegd aangezien de appellant in strijd met het bestemmingsplan heeft gehandeld door zonder vergunning een te omvangrijke recreatiewoning met berging en overkapping te realiseren.
- Vele eigenaars die geen beroep hebben ingesteld, hebben geanticipeerd op de nieuwe bouwregels: ongeveer 120 van de 173 stacaravans en 35 van de 86 recreatiewoningen zijn verbouwd volgens de regels van het bestemmingsplan en zijn in omvang beperkt tot 45 m² resp. 250m³.
- Nieuwe recreanten kennen de nieuwe regels en kiezen met een vakantieverblijf op het terrein Bonte Vlucht bewust voor een kleinschaliger verblijf dan op andere terreinen mogelijk zou zijn.
- De overgrote meerderheid van de bewoners heeft bewust gekozen voor deze meer natuurlijke camping vanwege de bijzondere natuurlijke omgeving en het kleinschalige karakter. Zij zouden in hun belangen worden geschaad indien de "standaard" regels zouden worden toegepast, aangezien dit het karakter van het park fundamenteel zou veranderen. De waarden die zij specifiek zoeken in

dit recreatiepark - rust, natuurbeleving, kleinschaligheid - zouden worden aangetast.

- De doelen van Natuurmonumenten, als beheerder van de aangrenzende natuurgebieden, zouden worden geschaad indien de "standaard" regelgeving zou worden toegepast. De belangrijkste negatieve effecten hiervan zouden zijn:
 - Verstoring van de wildpassages door verdichting van bebouwing
 - Beperking van de doorlaatbaarheid van het terrein voor flora en fauna
 - Bebouwing van open plekken waardoor het jachtterrein van vleermuizen verdwijnt, amfibieën en reptielen zich minder goed over het terrein kunnen verplaatsen of hier hun habitat kunnen vinden, de rijke onderbegroeiing verdwijnt en daarmee leefgebied voor insecten en kleine dieren.
 - Aantasting van de biodiversiteit door verhoogde druk op de natuurlijke omgeving.
 - Verstoring van de ecologische verbindingfunctie tussen aangrenzende natuurgebieden.
 - Verstoring van de corridorfunctie voor nachtdieren.

Natuurmonumenten heeft de Raad ook gevraagd om de afwijkende bouwregels voor Bonte Vlucht in stand te houden in een brief van 27 februari 2025 (**bijlage 1**).

4 Conclusie

De Raad waardeert de aanwezige natuurwaarden op de Bonte Vlucht en wenst deze net als de eigenaar en het overgrote deel van de gebruikers van het terrein zoveel als mogelijk te behouden. De Raad acht het van belang om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. De privaatrechtelijke afspraken tussen Bonte Vlucht B.V. en de eigenaars van de recreatiewoningen staan los van dit ruimtelijk kader en bieden voor de gemeente onvoldoende waarborgen.

De Raad concludeert dan ook dat de bouwregels voor Bonte Vlucht passend zijn, toegespitst op de specifieke omgeving van de Bonte Vlucht en met inachtneming van bestaande rechten van gebruikers van het recreatieterrein. De regelgeving beoogt een zorgvuldige balans tussen het toestaan van beperkte uitbreiding van recreatieverblijven en het beschermen van de waardevolle ecologische kenmerken van het gebied, met name de open plekken en de functie als wildpassage tussen aangrenzende beschermde natuurgebieden.

bijlage 1



Datum
Behandeld door
Telefoonnummer
E-mailadres
Ons kenmerk BV_KB_022025
Uw kenmerk BV_KB_022025
Natuurgebied Kaapse Bossen
Onderwerp Afwijkende bebouwingsregel Bonte Vlucht

Geachte raadsleden,

In deze brief zetten wij uiteen waarom Natuurmonumenten het van belang acht dat er voor Vakantiepark Bonte Vlucht een afwijkende bebouwingsregel ten aanzien van een maximale vergroting van vakantiehuisjes naar 250m³ en stacaravans naar 45m² vastgelegd wordt.

Over vakantiepark Bonte Vlucht

Vakantiepark Bonte Vlucht bestaat uit een 1,7 km lang en 80 tot 180m breed deel open bos. De korte zijde ligt aan Noordzijde van de N225 tussen Doorn en Leersum. Vandaar strekt het terrein zich uit in het gebied van Natuurmonumenten (de Kaapse Bossen). Het park bestaat uit open, deels gemengd bos, van loof- en naaldhout en deels eikengeriefhout. Te midden hiervan liggen, verspreid over het terrein, huisjes, stacaravans en veldjes met toeristische kampeerplaatsen. Het gehele terrein ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en valt onder de flora- en faunawet.

Flora, fauna en natuurbeheer

Het gebied Kaapse Bossen en het daarin gelegen vakantiepark de Bonte Vlucht kent unieke natuurwaarden en een grote diversiteit aan flora en fauna. Vakantiepark Bonte Vlucht heeft bureau Van Den Bijtel een inventarisatie laten maken (zie bijlage: *inventarisatie natuurwaarden Van Den Bijtel*). De meest belangrijke redenen voor deze grote diversiteit worden in deze inventarisatie toegeschreven aan:

- De doorlaatbaarheid van het terrein: deze vormt een ecologische verbinding tussen aangrenzende natuurgebieden.

Aan Gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug

Datum 27-02-2025

Ons kenmerk BV_KB_022025

Onderwerp Afwijkende bebouwingsregel Bonte Vlucht

Pagina 2 van 2

- De open plekken: waardoor er rijke onder begroeiing kan ontstaan en een groot deel van de bomen een intacte kroonbedekking heeft. Tevens zijn deze open plekken belangrijk als corridor voor groter wild, zodat dit ongehinderd het terrein kan oversteken (en weg kan blijven van de N225).

Natuurmonumenten en vakantiepark Bonte Vlucht werken samen aan natuurbeheer in het gebied. We zijn enthousiast over de inzet van de recreanten en vrijwilligers van het vakantiepark en de stappen die er de afgelopen jaren zijn gezet ten aanzien het ecologisch natuurbeheer. Elk najaar wordt er schouw gelopen met onze boswachter. Aan de hand hiervan wordt het jaarlijkse natuurbeheer vastgesteld.

Gezien deze bijzondere ligging van het vakantiepark binnen het NNN is het van belang dat het langgerekte terrein doorlaatbaar blijft, ten behoeve van het behouden van ecologische verbindingszones en ter voorkoming van het doorbreken van de migratie- en foerageroutes van flora en fauna. Indien de vakantiehuisjes en stacaravans in formaat en hoogte (meer hoogte heeft met name een negatief effect op de aanwezige vleermuizen) toenemen zal er vanzelfsprekend minder ruimte zijn voor open plekken en variatie. Dit zal de huidige natuurwaarde én de aanwezige flora en fauna binnen dit gebied (en hiermee dus ook binnen het NNN) negatief beïnvloeden.

Mochten er naar aanleiding van deze brief nog vragen zijn, dan gaan we hierover graag in gesprek.

Met vriendelijke groet,



Gebiedsmanager Utrecht

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Rode Lijst	Oranje Lijst	F&F
Akkerklokje	Campanula rapunculoides		KW	1
Bergbasterdwederik	Epilobium montanum		KW	
Bleeksporig bosviooltje	Viola riviniana		GE	
Bosaardbei	Fragaria vesca	GE	KW	
Bosdroogbloem	Gnaphalium sylvaticum	GE	GE	
Brede wespenorchis	Epipactis helleborine			1
Gewone dotterbloem	Caltha palustris palustris			1
Gewone vogelmelk	Ornithogalum umbellatum		GE	1
Gewoon sneeuwklokje	Galanthus nivalis		GE	
Groene naaldaar	Setaria viridis		KW	
Grote veldbies	Luzula sylvatica		KW	
Heggenduizendknoop	Fallopia dumetorum		GE	
Kleine brandnetel	Urtica urens		GE	
Kleine duizendknoop	Persicaria minor		KW	
Kleine maagdenpalm	Vinca minor		KW	1
Klimopereprijs	Veronica hederifolia		KW	
Korenbloem	Centaurea cyanus	GE	BE	
Kroontjeskruid	Euphorbia helioscopia		GE	
Kruipend zenegroen	Ajuga reptans		GE	
Kruisbes	Ribes uva-crispa		KW	
Lievevrouwebedstro	Galium odoratum		KW	
Maarts viooltje	Viola odorata		GE	
Mosbloempje	Crassula tillaea	GE	GE	
Muursla	Mycelis muralis		KW	
Schermhavikskruid	Hieracium umbellatum		KW	
Stalkaars	Verbascum densiflorum		GE	
Tengere vetmuur	Sagina apetala		GE	
Vingerhelmbloem	Corydalis solida		GE	
Vroegeling	Erophila verna		GE	
Wilde akelei	Aquilegia vulgaris		VN	
Wilde hyacint	Scilla non-scripta		GE	
Zandpaardenbloem	Taraxacum laevigatum		GE	
Zwaluwtong	Fallopia convolvulus		GE	
Zwarte toorts	Verbascum nigrum		GE	

Tabel 1. Vastgestelde beschermde plantensoorten, Rode Lijst- en Oranje Lijst-soorten

De soorten waarbij in de kolom F&F een cijfer staat, zijn beschermd krachtens de Flora- en Faunawet; het cijfer verwijst naar de tabel (toelichtende brochure; LNV 2005) waarin ze zijn opgenomen en daarmee naar de striktheid van de bescherming. De soorten waarbij in de kolommen Rode Lijst of Oranje Lijst de afkorting GE (gevoelig), KW (kwetsbaar), BE (bedreigd) of VN (verdwenen) staat, zijn opgenomen in deze lijsten. De aanduidingen verwijzen naar de mate van bedreiging.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Rode Lijst	Oranje Lijst	F&F
Egel	Erinaceus europaeus			1
Gewone/tweekl. bosspitsmuis	Sorex araneus/coronatus			1
Mol	Talpa europaea			1
Gewone baardvleermuis	Myotis mystacinus			3-IV
Gewone dwergvleermuis	Pipistrellus pipistrellus			3-IV
Rosse vleermuis	Nyctalus noctula		4	3-IV
Laatvlieger	Eptesicus serotinus			3-IV
Gewone grootoorvleermuis	Plecotus auritus			3-IV
Haas	Lepus europaeus			1
Konijn	Oryctolagus cuniculus			1
Eekhoorn	Sciurus vulgaris			2
Rosse woelmuis	Clethrionomys glareolus			1
Bosmuis	Apodemus sylvaticus			1
Vos	Vulpes vulpes			1
Boommarter	Martes martes	KW	4	3-I
Ree	Capreolus capreolus			1

Tabel 2. Vastgestelde zoogdieren

De soorten waarbij in de kolom F&F een cijfer staat, zijn beschermd krachtens de Flora- en Faunawet; het cijfer verwijst naar de tabel (toelichtende brochure; LNV 2005) waarin ze zijn opgenomen en daarmee naar de striktheid van de bescherming. Voor soorten die zijn opgenomen in tabel 3 geeft het Romeinse cijfer aan of de soort wel (IV) of niet (I) is opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. De soorten waarbij in de kolom Rode Lijst de afkorting KW (kwetsbaar) staat, zijn opgenomen in deze lijst. De aanduiding verwijst naar de mate van bedreiging. De soorten waarbij in de kolom Oranje Lijst een 4 staat, zijn opgenomen in deze lijst. Categorie 4 in de Oranje Lijst staat gelijk aan de categorie Kwetsbaar uit de Rode Lijst.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Rode Lijst	Oranje Lijst	Status
Appelvink	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>			b
Boerenzwaluw	<i>Hirundo rustica</i>	GE		f
Bonte vliegenvanger	<i>Ficedula hypoleuca</i>			b
Boomklever	<i>Sitta europaea</i>			b
Boomkruiper	<i>Certhia brachydactyla</i>			b
Boompieper	<i>Anthus trivialis</i>			b
Boomvalk	<i>Falco subbuteo</i>	KW		f
Bosuil	<i>Strix aluco</i>			f
Buizerd	<i>Buteo buteo</i>			f
Ekster	<i>Pica pica</i>			b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			b
Gaai	<i>Garrulus glandarius</i>			b
Gekraagde roodstaart	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>			b
Gierzwaluw	<i>Apus apus</i>			f
Glanskop	<i>Parus palustris</i>			b
Goudhaantje	<i>Regulus regulus</i>			b
Goudvink	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>			b
Grauwe vliegenvanger	<i>Muscicapa striata</i>	GE		b
Groene specht	<i>Picus viridis</i>	KW	4	f
Groenling	<i>Chloris chloris</i>			b
Grote bonte specht	<i>Dendrocopos major</i>			b
Grote lijster	<i>Turdus viscivorus</i>			b
Havik	<i>Accipiter gentilis</i>			f
Heggenmus	<i>Prunella modularis</i>			b
Holenduif	<i>Columba oenas</i>			b
Houtduif	<i>Columba palumbus</i>			b
Kauw	<i>Corvus monedula</i>			f
Kleine bonte specht	<i>Dendrocopos minor</i>			b
Koolmees	<i>Parus major</i>			b
Kuifmees	<i>Parus cristatus</i>			b
Matkop	<i>Parus montanus</i>	GE		b
Merel	<i>Turdus merula</i>			b
Pimpelmees	<i>Parus caeruleus</i>			b
Putter	<i>Carduelis carduelis</i>			b
Ransuil	<i>Asio otus</i>	KW		f
Roodborst	<i>Erithacus rubecula</i>			b
Sijs	<i>Carduelis spinus</i>			f
Sperwer	<i>Accipiter nisus</i>			f
Spreeuw	<i>Sturnus vulgaris</i>			b
Staartmees	<i>Aegithalos caudatus</i>			b
Tijftjaf	<i>Phylloscopus collybita</i>			b
Tuinfluitier	<i>Sylvia borin</i>			b
Turkse tortel	<i>Streptopelia decaocto</i>			b
Vink	<i>Fringilla coelebs</i>			b
Vuurgoudhaantje	<i>Regulus ignicapillus</i>			b
Winterkoning	<i>Troglodytes troglodytes</i>			b
Witte kwikstaart	<i>Motacilla alba</i>			b
Zanglijster	<i>Turdus philomelos</i>			b
Zwarte kraai	<i>Corvus corone</i>			b
Zwarte mees	<i>Parus ater</i>			b
Zwarte specht	<i>Dryocopus martius</i>			f
Zwartkop	<i>Sylvia atricapilla</i>			b

Tabel 3. Vastgestelde (broed) vogelsoorten

De soorten waarbij in de kolom Rode Lijst de afkorting KW (kwetsbaar) of GE (gevoelig) staat, zijn opgenomen in deze lijst. De aanduiding verwijst naar de mate van bedreiging. De soorten waarbij in de kolom Oranje Lijst een 4 staat, zijn opgenomen in deze lijst. Het cijfer 4 staat gelijk aan de categorie Kwetsbaar uit de Rode Lijst.

In de kolom Status is aangegeven of de soort broedt (b) dan wel alleen foerageert (f) of rust in het gebied.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Rode Lijst	Oranje Lijst	F&F
Reptielen				
Levendbarende hagedis	Zootoca vivipara		4	2
Hazelworm	Anguis fragilis	KW	4/P	3-I
Amfibieën				
Bruine kikker	Rana temporaria			1
Gewone pad	Bufo bufo			1

Tabel 4. Vastgestelde reptielen en amfibieën

De soorten waarbij in de kolom F&F een cijfer staat, zijn beschermd krachtens de Flora- en Faunawet; het cijfer verwijst naar de tabel (toelichtende brochure; LNV 2005) waarin ze zijn opgenomen en daarmee naar de striktheid van de bescherming. Voor soorten die zijn opgenomen in tabel 3 geeft het Romeinse cijfer aan of de soort wel (IV) of niet (I) is opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. De soorten waarbij in de kolom Rode Lijst de afkorting KW (kwetsbaar) staat, zijn opgenomen in deze lijst. De aanduiding verwijst naar de mate van bedreiging. De soorten waarbij in de kolom Oranje Lijst een 4 staat, zijn opgenomen in deze lijst. Categorie 4 in de Oranje Lijst staat gelijk aan de categorie Kwetsbaar uit de Rode Lijst. Een P wil zeggen dat de soort is aangemerkt als prioritaire soort.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Rode Lijst	Oranje Lijst	F&F
Atalanta	Vanessa atalanta			
Bont zandoogje	Pararge aegeria			
Boomblauwtje	Celastrina argiolus			
Citroenvlinder	Gonepteryx rhamni			
Dagpauwoog	Inachis io			
Distelvlinder	Vanessa cardui			
Eikenpage	Neozephyrus quercus			
Gehakelde aurelia	Polygonia c-album			
Groot koolwitje	Pieris brassicae			
Klein geaderd witje	Pieris napi			
Klein koolwitje	Pieris rapae			
Kleine vos	Aglais urticae			
Kleine vuurvlinder	Lycaena phlaeas			

Tabel 5. Vastgestelde dagvlinders

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Rode Lijst	Oranje Lijst	F&F
Azuurwaterjuffer	Coenagrion puella			
Blauwe glazenmaker	Aeshna cyanea			
Bruine winterjuffer	Sympecma fusca	BE	1	
Bruinrode heidelibel	Sympetrum striolatum			
Grote keizerlibel	Anax imperator		4	
Houtpantserjuffer	Lestes viridis			
Paardenbijter	Aeshna mixta			
Smaragdlibel	Cordulia aenea			
Steenrode heidelibel	Sympetrum vulgatum			
Vuurjuffer	Pyrrhosoma nymphula			
Zwarte heidelibel	Sympetrum danae			

Tabel 6. Vastgestelde waterjuffers en libellen

De soorten waarbij in de kolom Rode Lijst de afkorting BE (bedreigd) staat, zijn opgenomen in deze lijst. De aanduiding verwijst naar de mate van bedreiging. De soorten waarbij in de kolom Oranje Lijst een 1 of een 4 staat, zijn opgenomen in deze lijst. Categorie 1 in de Oranje Lijst staat gelijk aan de categorie Bedreigd uit de Rode Lijst, categorie 4 staat gelijk aan de categorie Kwetsbaar uit de Rode Lijst.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Rode Lijst	Oranje Lijst	F&F
Boomsprinkhaan	<i>Meconema thalassinum</i>			
Boskrekel	<i>Nemobius sylvestris</i>			
Bruine sprinkhaan	<i>Chorthippus brunneus</i>			
Gewoon doortje	<i>Tetrix undulata</i>			
Ratelaar	<i>Chorthippus biguttulus</i>			
Struiksprinkhaan	<i>Leptophyes punctatissima</i>			

Tabel 7. Vastgestelde sprinkhanen

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Rode Lijst	Oranje Lijst	F&F
Aardhommel s.l.	<i>Bombus terrestris</i> s.l.			
Akkerhommel	<i>Bombus pascuorum</i>			
Asbij	<i>Andrena cineraria</i>			
Bleekvlekwespbij	<i>Nomada alboguttata</i>			
Boomhommel	<i>Bombus hypnorum</i>			
Bosbesbij	<i>Andrena lapponica</i>			
Bosgroefbij	<i>Lasioglossum fratellum</i>			
Bosmetselbij	<i>Osmia uncinata</i>			
Geeltipje	<i>Nomada sheppardana</i>			
Geelzwarte wespbij	<i>Nomada succincta</i>			
Gehoornde metselbij	<i>Osmia cornuta</i>	KW		
Gewone dubbeltand	<i>Nomada ruficornis</i>			
Gewone dwergzandbij	<i>Andrena minutula</i>			
Gewone franjegroefbij	<i>Lasioglossum sexstrigatum</i>			
Gewone geurgroefbij	<i>Lasioglossum calceatum</i>			
Gewone kleine wespbij	<i>Nomada flavoguttata</i>			
Gewone koekoekshommel	<i>Bombus campestris</i>			
Gewone maskerbij	<i>Hylaeus communis</i>			
Grasbij	<i>Andrena flavipes</i>			
Grijze zandbij	<i>Andrena vaga</i>			
Grote roetbij	<i>Panurgus banksianus</i>			
Langkopsmaragdgroefbij	<i>Lasioglossum morio</i>			
Matte bandgroefbij	<i>Lasioglossum leucozonium</i>			
Meidoornzandbij	<i>Andrena carantonica</i>			
Roodbuikje	<i>Andrena ventralis</i>			
Roodgatje	<i>Andrena haemorrhoa</i>			
Roodharige wespbij	<i>Nomada lathburiana</i>	KW		
Rosse metselbij	<i>Osmia rufa</i>			
Sierlijke wespbij	<i>Nomada panzeri</i>			
Tronkenbij	<i>Heriades truncorum</i>			
Tuinbladsnijder	<i>Megachile centuncularis</i>	KW		
Tuinhommel	<i>Bombus hortorum</i>			
Valse rozenzandbij	<i>Andrena helvola</i>			
Vierkleurige koekoekshommel	<i>Bombus sylvestris</i>			
Vosje	<i>Andrena fulva</i>			
Vroege zandbij	<i>Andrena praecox</i>			
Weidehommel	<i>Bombus pratorum</i>			
Wimperflankzandbij	<i>Andrena dorsata</i>			
Witbaardzandbij	<i>Andrena barbilabris</i>			

Tabel 8. Vastgestelde wilde bijen

De soorten waarbij in de kolom Rode Lijst de afkorting KW (kwetsbaar) staat, zijn opgenomen in deze lijst. De aanduiding verwijst naar de mate van bedreiging.

Aanvullende motivering Correctieve Herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug:

Bouwregels Bonte Vlucht

Inhoudsopgave:

Inleiding

- 1. Afwijkend beleid Bonte Vlucht**
 - 1.1 Unieke Ecologische kenmerken**
 - 1.2 Aansluiting bij ecologisch onderzoek**
 - 1.3 Onderscheidende ruimtelijke configuratie**
 - 1.4 Vergelijkende analyse bouwvolumes**
 - 1.5 Juridisch kader en beleid**
- 2. Belangenafweging**
- 3. Conclusie**
- 4. Onderbouwing Natuurmonumenten**

1 Inleiding

De Raad van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 9 november 2023 het bestemmingsplan Correctieve herziening Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug vastgesteld.

Voor de recreatieterreinen (behalve Bonte Vlucht) zijn de maximale maten van gebouwen en bouwwerken op de recreatieterreinen in artikel 3.2.3 en artikel 4.2.3 onder a van het herzieningsplan bepaald.

Op het recreatieterrein De Bonte Vlucht gelden afwijkende bouwregels.

Artikel 4.2.3 onder b van het herzieningsplan bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding -2”, in afwijking van het bepaalde onder a de in de tabel b opgenomen maximale maten gelden.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 oktober 2024 is geoordeeld dat de, ter plaatse van recreatiepark De Bonte Vlucht afwijkende bouwregels,

onzorgvuldig zijn voorbereid en ondeugdelijk zijn gemotiveerd.

De Raad heeft daarom in tweede instantie de hiernavolgende tekst betreffende de Bonte Vlucht, op blz. ??? van de toelichting opgenomen, en verzoekt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bezwaar van appellanten inzake de afwijkende bouwregels voor Bonte Vlucht ongegrond te verklaren.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied (rood omlijnd)
 Schaal overzichtskaart ca. 1 : 100.000
 © 2004 Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers, Apeldoorn
 Schaal detailkaart ca. 1 : 8.000
 © 2008 Bonte Vlucht BV

1. Afwijkend Beleid Bonte Vlucht.

Recreatiepark Bonte Vlucht ligt aan de Leersumsestraatweg 23 in Doorn. Het is een gemengd regulier recreatieterrein gesitueerd midden in de bossen en maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het park wordt gekenmerkt door een gevarieerde en langgerekte opzet te midden van oude gemengde bossen, waarbij veldjes voor seizoenplekken, recreatiewoningen en stacaravans elkaar op kleinschalige wijze afwisselen.

Het volgende is aanwezig:

200 toeristische standplaatsen

173 permanente standplaatsen voor stacaravans

86 recreatiewoningen

12 gestapelde recreatiewoningen in de vorm van appartementen

2 bedrijfswoningen

Gemeenschappelijke voorzieningen

Op het recreatieterrein De Bonte Vlucht gelden afwijkende bouwregels.

Artikel 4.2.3 onder b van het herzieningsplan bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding -2”, in afwijking van het bepaalde onder a de in de tabel b opgenomen maximale maten gelden. De belangrijkste afwijkingen zijn de volgende:

Voor een recreatiewoning met bijbehorend bouwwerk geldt een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van **5,5** meter (6,5 m bij a), een inhoud van maximaal **250** m³ (onder voorwaarden 300m³ bij a) met een bijbehorend bouwwerk en met een maximum oppervlakte van 70m² (geen max oppervlakte bij a.) De berging bij een recreatiewoning mag een bouwhoogte hebben van maximaal **2,5** m en een oppervlakte van maximaal 6 m². Daarnaast is alleen op de Bonte Vlucht een overkapping met een hoogte van 3m en een oppervlakte van 10 m² toegestaan. De oppervlakte voor een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf met bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal **45** m² (60 m² bij a). Een berging mag maximaal 2,5 meter hoog zijn met een oppervlakte van 6 m². Een overkapping is maximaal 3 meter hoog met een max oppervlakte van 18 m².

Hieronder volgt de onderbouwing voor deze afwijkende regelgeving.

1.1 Ecologische Kenmerken

Bonte Vlucht vertoont unieke ecologische kenmerken die afwijkende bebouwingsregels rechtvaardigen:

- Intacte Kroonlaag:** Het rapport Laneco schrijft op blz 47:

Voor de parken De Bonte Vlucht en De Maarnse Berg lijkt de situatie op het eerste gezicht vrij natuurlijk, maar is vooral de kroonlaag nog intact. Dat is bij veel andere parken ook niet meer het geval.

I.t.t. de meer parkachtige recreatieterreinen heeft de Bonte Vlucht op 25 á 50 % van het terrein een intacte kroonlaag. Clusters van eikenspaartelgenbos, gemengd bos van loof-en naalddhout en open veldjes wisselen elkaar af. Door deze afwisseling en de verhouding tussen open plekken en dichtere kroonbedekking, biedt de Bonte Vlucht een waardevol biotoop aan een grote verscheidenheid planten en dieren. De Grootoorvleermuis heeft hier zijn vaste zomerverblijfplaats. Overdag houdt hij zich op in boomholtes. 's Avonds jaagt hij op de open plekken op insecten. Daarom worden bomen met holtes niet gekapt maar jaarlijks gecontroleerd op veiligheid. Verder zijn de Gewone baardvleermuis, de Gewone dwergvleermuis de Rosse vleermuis en de Laatvlieger gesignaleerd. Bonte Vlucht voert een actief beleid tegen lichtverstrooiing. Maar hogere bebouwing (6,5m in plaats van 5,5m) betekent per definitie meer licht in de hogere delen van het bos.

De intacte kroonbedekking biedt tevens bescherming aan reptielen en amfibieën en vormt leef- en doorgangsgebied voor eekhoorns en boomkruipers.
- Ecologische Doorlaatbaarheid:** In tegenstelling tot andere recreatieparken heeft Bonte Vlucht van oudsher geen omheining rond het terrein, en zijn omheiningen rond individuele kavels verboden. Dit draagt bij aan ontsnippering van het gebied. Het terrein is over de hele lengte doorlaatbaar voor vluchtend wild, reeën, vossen, marterachtigen, konijnen en hazen maar ook gemakkelijk toegankelijk voor dieren die op het terrein foerageren. Dagelijks worden reeën gespot. Juist nu, met de komst van de wolf, is behoud van deze doorlaatbaarheid van essentieel belang. Vluchtend wild zou anders richting de N225 gedreven kunnen worden.
- Wildpassages:** De indeling van het park met verspringende en kleinschalige bebouwing met open tussenruimten maakt het mogelijk dat het functioneert als wildpassage. Reeën, vossen, marterachtigen, konijnen, hazen en eekhoorns doorkruisen het hele terrein en gebruiken hiervoor zelfs de individuele kavels. Ook verblijven deze dieren kortere of langere op het terrein om te foerageren of zich te verbergen. Dit is bijzonder belangrijk gezien de ligging tussen beschermde natuurgebieden.
- Open plekken:** Door geclusterde bebouwing kent het terrein aansluitende open plekken waarin zich vooral kruipende dieren zoals hagedissen en insecten voortbewegen. Op de open plekken ontstaat een voedselrijke vegetatie en vleermuizen hebben hier hun jachtgebied.

Wanneer de huidige bebouwing vergroot wordt naar 250 m³ voor recreatiewoningen of 45 m² voor chalets kan dit op de huidige verstoorde plek. In de regels Bonte Vlucht is een max oppervlakte recreatiewoningen van 70 m² vastgelegd. Deze beperking zit niet in de regelgeving bij 300m³. Hierdoor kan een recreatiewoning bij 250 m³, een oppervlakte hebben van 80m². Dit, en een chalet van 60m², zal lang niet altijd passen binnen de huidige clusters en objecten zullen naar onverstoord terrein elders verplaatst moeten worden. Hiervoor moeten bomen worden gekapt en onder begroeiing verwijderd.

- **Flora en fauna:** Onderzoek op het terrein door het bureau Van Den Bijtel leverde een indrukwekkende lijst op waaronder soorten uit de lijst beschermd, kwetsbaar, bedreigd of ernstig bedreigd; zie de bijlage bij 5, de onderbouwing van Natuurmonumenten.

1.2 Ecologisch Onderzoek

De afwijkende regelgeving wordt ondersteund door ecologisch onderzoek:

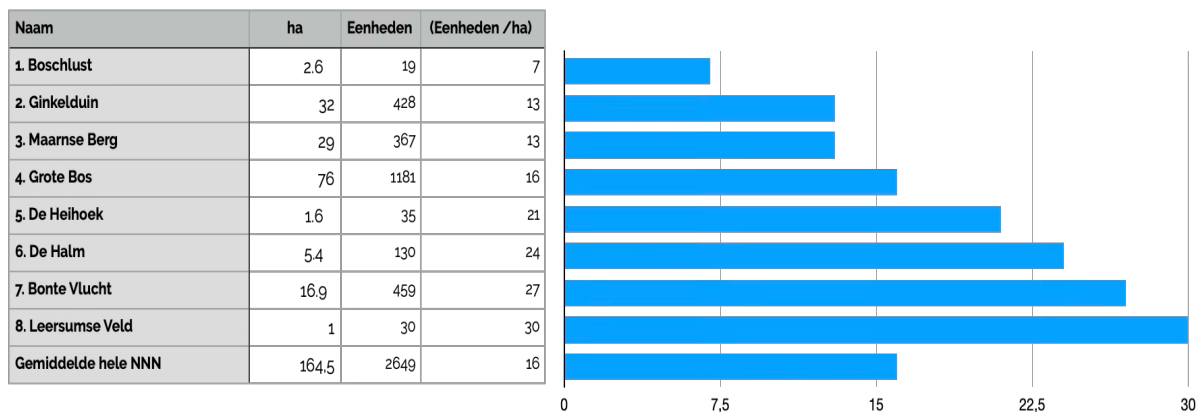
- **Laneco Ecologische Beoordeling:** In de ecologische beoordeling van Laneco (14 december 2020) wordt het bijzondere karakter van Bonte Vlucht erkend vanwege de omvang, inrichting en beheer van het terrein, waarbij specifiek wordt opgemerkt dat het terrein niet omheind is, wat waardevolle oost-west wildpassages creëert. Het rapport Laneco noemt tevens dat geen significante aantasting te verwachten is mits objecten op de huidige plek worden gerealiseerd. Verplaatsing van bouwwerken naar niet-verstoord terrein kan een significante aantasting van het NNN opleveren.
- **Quick scan wet natuurbescherming:** Ten aanzien van het bijzondere karakter van de Bonte Vlucht stelt dit rapport:
“Door de omvang, inrichting en beheer van het terrein kan gesteld worden dat Bonte Vlucht een bijzonder karakter heeft. Buiten de kavels is sprake van natuurlijk groen, het terrein is niet omheind, er is sprake van een duidelijk bosachtig karakter, er is geen begrenzing van de kavels aanwezig en het is in hoge mate geschikt voor broedvogels.”
De bijzondere natuurwaarden, onderscheidend voor de Bonte Vlucht, worden in de Quick Scan die de gemeente liet uitvoeren, bevestigd.
- **Ecologisch Onderzoek Van Den Bijtel:** In het onderzoeksrapport van dit gerenommeerde ecologisch onderzoeksbureau staat:
“De plannen voor de Bonte Vlucht zullen leiden tot aantasting van de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS, omdat met de vernieuwing/verplaatsing van huisjes en stacaravans oppervlakte zal worden onttrokken aan de EHS. Of deze aantasting significant is, is afhankelijk van de oppervlakte die met deze plannen gemoeid is.”

- **Variërende Ecologische Kwaliteit:** Uit onderzoek blijkt dat de ecologische kwaliteit van recreatieterreinen binnen het NNN sterk verschilt, waardoor per recreatieterrein moet worden gekeken welke effecten en maatregelen van toepassing zijn. Op de Bonte Vlucht is de doorlaatbaarheid een unieke kwaliteit vraagt om gepaste maatregelen.
- **Open Plekken Beleid:** Bonte Vlucht heeft de intentie om aan te sluiten bij het "*open plekken beleid*" van Natuurmonumenten, waarbij verspreid over het terrein open plekken worden gecreëerd waar kleine dieren en insecten kunnen foerageren en waar grote en kleine dieren kunnen doortrekken, wat een belangrijk argument is van ruimtelijke ordening.
- **Corridorfunctie voor nachtdieren:** Door hogere bebouwing neemt de lichtuitstraling toe waardoor de corridorfunctie voor nacht actieve dieren zoals vleermuizen afneemt.

1.3 Onderscheidende Ruimtelijke Configuratie

Bonte Vlucht heeft een ruimtelijke configuratie die aanzienlijk verschilt van andere recreatieterreinen:

- **Langgerekte Opzet:** Het terrein is 1,2 km diep, de eerste 600m zijn 200m breed, het achterste deel is 120m breed. Eén korte zijde grenst aan de N225, de lange zijden grenzen aan bosgronden die eigendom zijn van Natuurmonumenten. Als het terrein niet doorlaatbaar blijft is er een risico dat vluchtend wild richting de N225 wordt gedreven.
- **Natuurlijke Zoneringsgradiënt:** Het bos dicht bij de N225 (de eerste 600 meter) is bestemd voor natuurintensief gebruik, terwijl dieper in het bos natuur voor extensief gebruik is aangewezen en dit vereist verschillende bebouwingsdichtheden.
- **Onbebouwde Gebieden:** Ongeveer 1,5 hectare van het terrein valt buiten het bouwvlak en mag niet worden bebouwd, hetgeen de werkelijke dichtheid in de bebouwbare gebieden verhoogt.
- **Geclusterde bebouwing:** Om open plekken te behouden en doorgangen te creëren wordt zoveel mogelijk in clusters gebouwd.
- **Hogere Eenheidsdichtheid:** Bonte Vlucht heeft een gemiddelde dichtheid van 27 eenheden per hectare (29 eenheden wanneer de gebieden buiten het bouwvlak worden uitgesloten), aanzienlijk hoger dan het gemiddelde van 16 eenheden per hectare voor andere terreinen binnen het NNN. Vergelijkbare gevarieerde campings zoals Ginkelduin, Maarnse Berg en Grote Bos hebben gemiddelde dichtheden van slechts 13, 13 en 16 eenheden per ha.



Bron gegevens: Voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug 02-10-2019, H 2.2.1. t/m 2.2.21

Recreatieterreinen de Heihoek (21 eenheden per ha) en Leersumse Veld (30 eenheden per ha) zijn in feite geen vergelijkbare terreinen omdat hier helemaal geen bebouwing is. Er wordt enkel in de zomermaanden toeristisch gekampeerd met tenten en toercaravans. Na de zomer staan deze terreinen helemaal leeg.

De Halm is een open veld met hoog hek eromheen zonder begroeiing, zonder bijzondere natuurwaarden en zonder gemeenschappelijke voorzieningen.

1.4 Vergelijkende Analyse Bouwvolumes

De afwijkende regelgeving voor Bonte Vlucht vertegenwoordigt een evenwichtige benadering om uitbreiding toe te staan met behoud van natuurwaarden.

Bestemmingsplan 2008 Doorn woongebieden en recreatieterreinen (oud)

- Recreatiewoningen: $86 \text{ eenheden} \times 200 \text{ m}^3 = 17.200 \text{ m}^3$
- Stacaravans/chalets: $173 \text{ eenheden} \times 35 \text{ m}^2 = 6.055 \text{ m}^2$

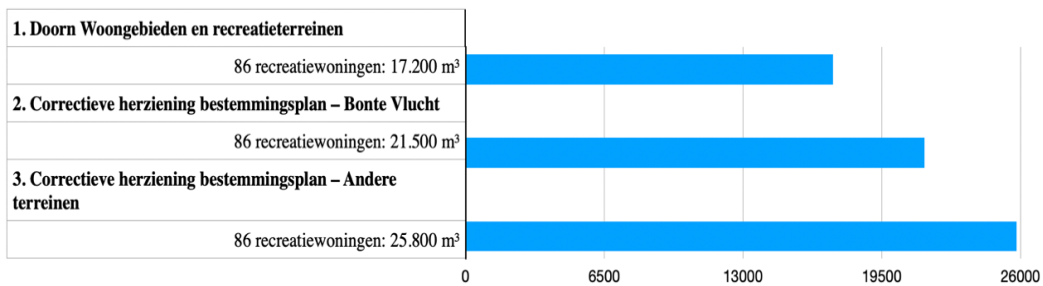
Correctieve Herziening Bonte Vlucht

- Recreatiewoningen: $86 \text{ eenheden} \times 250 \text{ m}^3 = 21.500 \text{ m}^3$
- Stacaravans/chalets: $173 \text{ eenheden} \times 45 \text{ m}^2 = 7.785 \text{ m}^2$

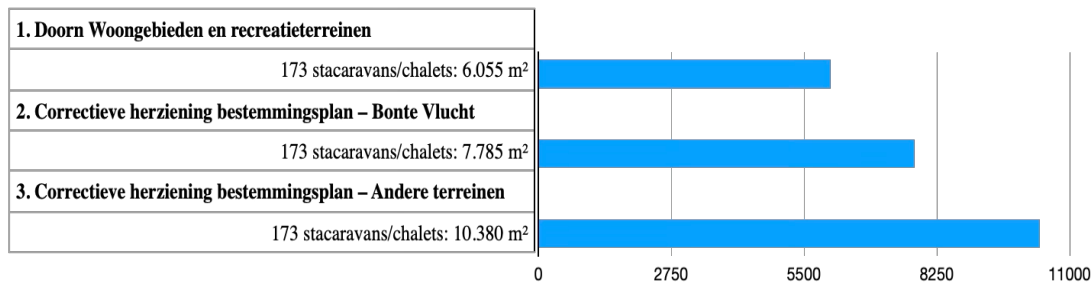
Correctieve Herziening Andere Terreinen

- Recreatiewoningen: 300 m^3 (dit zou resulteren in 25.800 m^3 voor 86 eenheden)
- Stacaravans/chalets: 60 m^2 (dit zou resulteren in 10.380 m^2 voor 173 eenheden)

Staafdiagram voor recreatiewoningen



Staafdiagram voor stacaravans/chalets



De staafdiagrammen laten zien dat de huidige regelgeving voor Bonte Vlucht al een aanzienlijke uitbreiding mogelijk maakt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan (+25%), zonder de substantiëlere uitbreiding (+59%) toe te staan die zou voortvloeien uit toepassing van de algemene regelgeving.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan in de regels voor bebouwing tot 300m³ geen begrenzing aan de oppervlakte. Dit in tegenstelling tot de beperkende regels voor Bonte Vlucht (70m²). Dit betekent dat bij de regelgeving tot 300m³ een woning gebouwd kan worden van 250 m³, 3 m hoog en een oppervlakte van 80m². Dit geeft een nog groter bodembeslag.

En bij het opheffen van de uitzondering voor Bonte Vlucht verdwijnt ook de mogelijkheid van het bouwen van een overkapping. Dit betekent een verlies van rechten, iets waar een gemeente rekening mee dient te houden en wat men zonder grondige motivatie ook niet kan doen. Het alleen voor de Bonte Vlucht mogelijk houden van de overkapping betekent een max. verharding van 80m² voor chalets en 90m² voor recreatiewoningen. Deze verstening wil de men nu juist vermijden.

1.5 Juridische kaders

De afwijkende regelgeving voor Bonte Vlucht ten opzichte van andere terreinen past binnen de provinciale kaders en het gemeentelijke beleid:

- **Maatwerkpaakpak:** In een amendement van 10 juli 2014 heeft de Raad vastgesteld dat per recreatieterrein door het college, na overleg met de exploitant en de recreanten (vertegenwoordiging), een bebouwingsmaximum moet worden vastgelegd. Dit uitgangspunt

van maatwerk vormde de basis voor de afwijkende regelgeving. De Raad kan en moet zelfs maatwerk toepassen in bestemmingsplannen en dient dit te baseren op objectieve, ruimtelijk relevante verschillen, zoals in het geval van Bonte Vlucht duidelijk aanwezig zijn. De differentiatie is hiermee in lijn met het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

- **Bescherming Natuurnetwerk Nederland:** In de Nota van Uitgangspunten wordt al genoemd dat, ter bescherming van de natuurwaarden, binnen het Natuurnetwerk Nederland voorzichtig dient te worden omgegaan met toename van verhardingen. Met uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden is er een onvermijdelijke toename van verhardingen. Hoe groter de uitbreiding, des te groter de toename van verhardingen. Als de woning of stacaravan zoveel groter wordt dat deze niet meer past binnen de huidige bebouwingsclusters zal uitgeweken moeten worden naar onverstoorde terrein elders op het park.
- **Nee, tenzij-toets:** Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNN moet volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013, herijking 2016) van Utrecht, de nee, tenzij-toets worden toegepast. Een ruimtelijk plan/besluit mag geen nieuwe bestemmingen of regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

Tot de wezenlijke waarden en kenmerken worden de onderstaande aspecten gerekend

- Kwaliteit van het ecosysteem
- Aaneengeslotenheid en robuustheid
- Bijzondere soorten
- Verbindingen

Wanneer op de Bonte Vlucht het bebouwde volume aanzienlijker toeneemt zal hiervoor open ruimte ingeleverd worden. Dit gaat ten koste van alle vier de bovenstaande kenmerken.

2. Belangenafweging

Het algemeen belang van de natuur op de Bonte Vlucht, de belangen van Bonte Vlucht B.V., van de Recreantenvereniging Bonte Vlucht en van Natuurmonumenten bij het behoud van het unieke groene en natuurlijke karakter van het terrein moeten prevaleren boven het belang van 2 individuele eigenaars van recreatiewoningen met bouwplannen:

- Slechts 2 van de 259 eigenaars van recreatie-eenheden heeft beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan.
- Aan één appellant is in het herstelbesluit reeds tegemoetgekomen door in 2001 en 2020 verleende vergunningen in de correctieve herziening te verwerken.

- De andere appellant heeft in 2019 zonder vergunning in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het huidige bestemmingsplan (toen nog in voorontwerp) een te grote recreatiewoning en een te grote berging gerealiseerd. Dit terwijl deze bij de koop op de hoogte was gebracht van de privaatrechtelijke afspraken op het park en het bestemmingsplan had kunnen raadplegen. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:RVS:2024:3496), is geoordeeld dat de Gemeente terecht een last onder dwangsom heeft opgelegd aangezien de appellant in strijd met het bestemmingsplan heeft gehandeld door zonder vergunning een te omvangrijke recreatiewoning met berging en overkapping te realiseren.
- Recreanten is vanaf 2014 voorgehouden dat de afwijkende regels voor Bonte Vlucht rechtmatig zijn. Dat schept verwachtingen en hierop hebben zij hun keuzes gemaakt. De gemeente zou beschuldigd kunnen worden van onbehoorlijk bestuur als ze na 11 jaar ineens afwijkt van haar standpunt.
- Vele eigenaars die geen beroep hebben ingesteld, hebben terecht geanticipeerd op de nieuwe bouwregels: ongeveer 120 van de 173 stacaravans en 35 van de 86 recreatiewoningen zijn verbouwd volgens de regels van het bestemmingsplan en zijn in omvang beperkt tot 45 m² resp. 250 m³.
- Bij het opheffen van de uitzondering voor Bonte Vlucht verdwijnt ook de mogelijkheid van het bouwen van een overkapping. Dit betekent een verlies van rechten, iets waar een raad rekening mee dient te houden en wat een raad zonder grondige motivatie ook niet kan doen.
- Nieuwe recreanten kennen de nieuwe regels en kiezen met een vakantieverblijf op het terrein Bonte Vlucht bewust voor een kleinschaliger verblijf dan op andere terreinen mogelijk zou zijn.
- De overgrote meerderheid van de bewoners heeft bewust gekozen voor deze meer natuurlijke camping vanwege de bijzondere natuurlijke omgeving en het kleinschalige karakter. Zij zouden in hun belangen worden geschaad indien de "standaard" regels zouden worden toegepast, aangezien dit het karakter van het park fundamenteel zou veranderen. De waarden die zij specifiek zoeken in dit recreatiepark - rust, natuurbeleving, kleinschaligheid - zouden worden aangetast.
- De doelen van Natuurmonumenten, als beheerder van de aangrenzende natuurgebieden, zouden worden geschaad indien de "standaard" regelgeving zou worden toegepast. De belangrijkste negatieve effecten hiervan zouden zijn:

- o Verstoring van de wildpassages door verdichting van bebouwing
- o Beperking van de doorlaatbaarheid van het terrein voor flora en fauna
- o Bebouwing van open plekken waardoor het jachtterrein van vleermuizen verdwijnt, amfibieën en reptielen zich minder goed over het terrein kunnen verplaatsen of hier hun habitat kunnen vinden, de rijke onderbegroeiing verdwijnt en daarmee leefgebied voor insecten en kleine dieren.
- o Aantasting van de biodiversiteit door verhoogde druk op de natuurlijke omgeving.
- o Verstoring van de ecologische verbindingfunctie tussen aangrenzende natuurgebieden.
- o Verstoring van de corridorfunctie voor nachtdieren.

3 Conclusie

De Raad waardeert de aanwezige natuurwaarden op de Bonte Vlucht en wenst deze net als de eigenaar en het overgrote deel van de gebruikers van het terrein zoveel als mogelijk te behouden. De Raad acht het van belang om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. De privaatrechtelijke afspraken tussen Bonte Vlucht B.V. en de eigenaars van de recreatiewoningen staan los van dit ruimtelijk kader en bieden voor de gemeente onvoldoende waarborgen.

De Raad concludeert dan ook dat de bouwregels voor Bonte Vlucht passend zijn, toegespitst op de specifieke omgeving van de Bonte Vlucht en met inachtneming van bestaande rechten van gebruikers van het recreatieterrein. De regelgeving beoogt een zorgvuldige balans tussen het toestaan van beperkte uitbreiding van recreatieverblijven en het beschermen van de waardevolle ecologische kenmerken van het gebied, met name de open plekken en de functie als wildpassage tussen aangrenzende beschermde natuurgebieden.

Bronnen:

Ecologisch Onderzoek Van Den Bijtel, zie bijlage.

Laneco Natuurtoets, zie bestemmingsplan

Quick scan natuurbescherming, zie bestemmingsplan

Waarnemingen van Natuurmonumenten

Waarnemingen van recreanten

Bijlage 12: Onderbouwing voormalig recreatieterrein Heuvelslag, Zandweg 11 Leersum

Naar aanleiding van de tussenuitspraak de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug heeft een nadere beoordeling plaatsgevonden of het voormalig Recreatieterrein Heuvelslag alsnog opgenomen moet worden in het bestemmingsplan. Op basis van de overweging in de raadsinformatiebrief (zie bijlage 11 van het bestemmingsplan) en op basis van de navolgende redenen is besloten om het terrein alsnog op te nemen.

Ten eerste leidt de huidige wijze van exploitatie tot veel overlast. Er zijn in de periode dat het terrein weer in gebruik genomen is als recreatieterrein xx handhavingsverzoeken ingediend. Vanwege de lopende procedure bij de Raad van State zijn er wel gesprekken geweest maar is niet handhavend opgetreden. Er is dan ook behoefte aan een duidelijk planologisch kader voor het recreatieterrein om zowel de exploitatie goed uit te kunnen oefenen met daarbij voldoende rekening te houden met de omgeving. In het geldende planologische kader op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Leersum Buitengebied 2005/2009 zijn geen maximum aantal standplaatsen opgenomen. Dit wordt, gezien de huidige invulling van de exploitatie, als onvoldoende kaderstellend beoordeeld. Een uitwerking met maximum aantallen standplaatsen voor het recreatieterrein zal duidelijkheid geven voor zowel exploitant als omwonenden.

Ten tweede is de Zandweg een smalle weg van ca 3,5 meter waarbij autoverkeer uit moet wijken om elkaar te kunnen passeren. Het autoverkeer moet uitwijken in de strook naast het asfalt om elkaar veilig te kunnen parkeren. Voor autoverkeer met caravans en of campers zal het verkeer dus uit moeten wijken om elkaar veilig te kunnen passeren. De Zandweg is ook een route voor schoolgaande jeugd van Leersum naar Wijk bij Duurstede (o.a. Revis Wijk). Verkeersveiligheid is in de bestaande situatie een punt van aandacht. Het verzwaren van het recreatief gebruik doordat geen maximum aantal standplaatsen is opgenomen wat in de huidige exploitatie van het terrein gebeurd draagt derhalve bij aan een negatieve beïnvloeding van de verkeersveiligheid. Vanuit dit oogpunt is het dan ook gewenst om de verkeersveiligheid niet verder nadelig te beïnvloeden en een maximum aantal standplaatsen op te nemen voor het recreatieterrein.

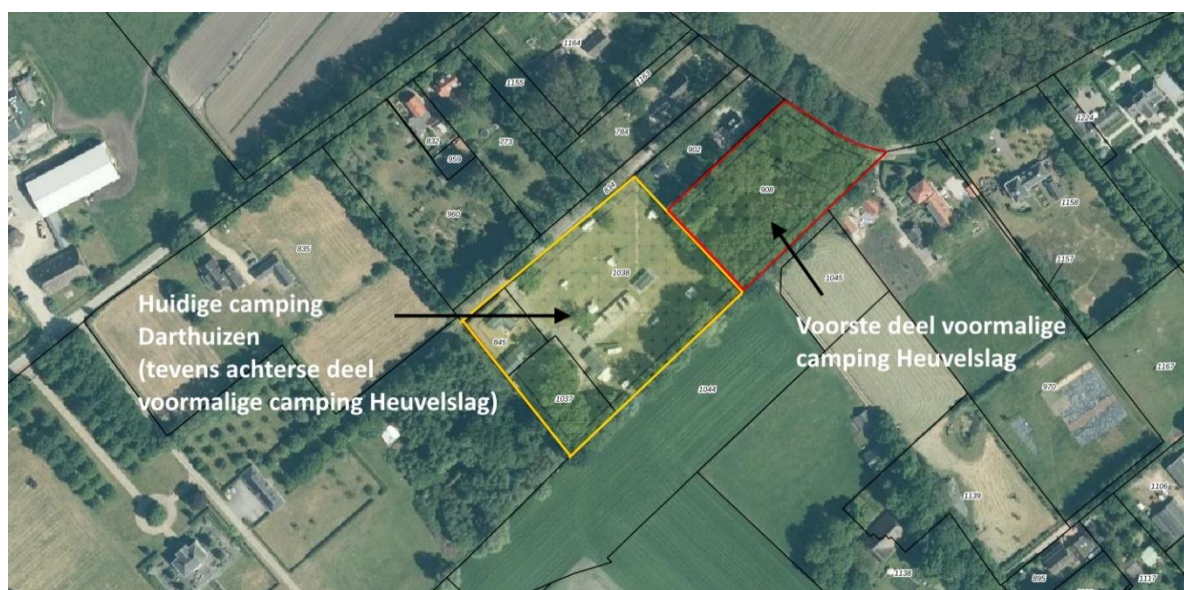
Ten derde draagt het intensief gebruik van het terrein bij aan een te grote druk op de natuurlijke uitstraling en natuurwaarden zowel op het terrein als in de directe omgeving. De huidige vorm van exploitatie van het terrein is veel intensiever dan de exploitatie zoals die enkele tientallen jaren geleden gevoerd werd. Dit is een logisch gevolg van de toename van omvang van zowel tenten als caravans. Doordat deze kampeermiddelen groter zijn dan in het verleden nemen navenant de omvang van de standplaatsen ook toe. Dit heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat de keuze is gemaakt om groensingels aan de randen van het terrein uit te dunnen en of te verwijderen. Dit heeft negatieve gevolgen gehad op zowel de uitstraling van het terrein als mogelijk ook de natuurwaarden. Direct ten oosten van het terrein is NNN-gebied aanwezig. In het bestemmingsplan recreatieterreinen is de keuze gemaakt om de terreinen te voorzien van een bouwvlak die 5 meter binnen de bestemmingsgrens ligt. Hiermee wordt de groene uitstraling en behoud van mogelijke natuurwaarden geborgd. Dit is ook toegelicht in paragraaf 6.3.1. in de toelichting van het bestemmingsplan. De afname van de natuurlijke uitstraling en mogelijk natuurwaarden door het intensiever gebruik van het terrein en daartegenover juist het uitgangspunt om de terreinen te voorzien van een 5 meter strook, die niet voor

kampeermiddelen gebruikt wordt, bepleit het opnemen van een maximum aantal standplaatsen voor het terrein.

Tot slot bestaat de mogelijke overlast van een recreatieterrein uit geluidhinder bijv. stemgeluid en muziek, maar ook hinder als gevolg van extra parkeerdruk buiten de aangewezen parkeerplaatsen op het recreatieterrein en ook privacy beïnvloeding door recreanten rondom een gebied. Dit zijn vormen van hinder die bij elk recreatieterrein kunnen optreden en hiervoor gelden ook de reguliere wettelijke kaders waarbinnen deze overlast moet blijven. In voorliggend geval wordt zoals hiervoor aangegeven overmatig hinder ervaren. Voor het voormalige terrein is in het verleden (1974) een kampeervergunning verstrekt waarin opgenomen is dat op het terrein plek is voor 48 kampeermiddelen en 2 stacaravans. Deze vergunning was voor een plangebied dat groter is dan de huidige omvang van het kampeerterrein. Het parkeerterrein in de vergunning valt namelijk buiten de huidige contour van het kampeerterrein. Deze vergunning is echter al meer dan 50 jaar oud en tientallen jaren niet gebruikt. De kampeervergunning is vanuit de provincie verstrekt op basis van een tijdelijke ontheffing. Navraag bij de provincie toont dat de ontheffing verstrekt is in de periode van 1965 tot 1989. Gezien de huidige eisen aan kampeerterreinen, de omvang van hedendaagse kampeermiddelen en het niet aansluiten van de kampeervergunning op de afmeting van het huidige terrein kan de voormalige kampeervergunning dan ook niet meer als uitgangspunt worden gebruikt. Het planologisch kader blijft daarmee het later vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005/2009 waarin geen maximum aantallen standplaatsen zijn opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de huidige exploitatie van het terrein leidt tot overlast met diverse handhavingsverzoeken tot gevolg. Het huidig planologisch kader geeft onvoldoende duidelijkheid voor de wijze van exploitatie in relatie tot beperken van hinder van de omgeving. Het intensief gebruik van het terrein draagt bij aan het verslechteren van de verkeersveiligheid op de Zandweg. Tevens draagt het intensief gebruik bij aan negatieve gevolgen voor de natuurlijke uitstraling van het terrein evenals mogelijk negatieve beïnvloeding van de natuurwaarden op en nabij het terrein. Tot slot het niet meer van toepassing zijnde kampeervergunning geeft aanleiding om objectief een nieuw aantal standplaatsen voor het recreatieterrein vast te stellen. Onderstaand is op basis van een objectieve analyse een maximum aantal standplaatsen bepaald.

Het voormalig recreatieterrein Heuvelslag aan de Zandweg 11 kent, zoals aangegeven, op basis van het vigerende bestemmingsplan Leersum Buitengebied 2005/2009 geen maximaal aantal standplaatsen. Op het terrein is verder op basis van dit bestemmingsplan maximaal 300 m² aan voorzieningen toegestaan en 1 dienstwoning met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Om te komen tot een uniforme regeling is het belangrijk om ook voor dit terrein de aantallen standplaatsen vast te stellen. Alle overige terreinen in het bestemmingsplan hebben namelijk wel een maximaal aantal standplaatsen in het bestemmingsplan.



Afbeelding voormalige camping Heuvelslag incl. onderverdeling naar huidig eigendom

Er is een analyse uitgevoerd op basis van terreinen met vergelijkbare omvang. Het oppervlak van het voormalig recreatieterrein Heuvelslag bedraagt 1,4 ha. Onderstaand zijn 4 terreinen met een vergelijkbaar oppervlak (tussen de 0,8 en 1,7 ha) geanalyseerd. Al deze terreinen zijn in hetzelfde voorliggende bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug opgenomen

Camping	standplaatsen	totaal (sp+rw)	oppervlakte (ha)	aantal per ha
De Heihoek (Postweg 28, Doorn)	35	35	1,6	22
De steeg (Traaiweg, Leersum)	14	14	1,25	11
Meck (Scherpenzeelseweg 7, Maarsbergen) Op terrein Meck staan nog twee extra recreatiewoningen	55	57	1,7	34
Het Leersumse Veld (Heulweg 2, Leersum)	34	34	0,8	43
Totale hoeveelheden		140	5,35	
Gemiddeld aantal per ha	26			
Terrein met recreatieve bestemming Zandweg 11 is ca. 1,4 ha groot				
Een terrein van deze omvang zou op grond van het gemiddelde dit aantal standplaatsen mogen hebben			37	
noordelijk (voorste) deel (0,47 ha)			12	
zuidelijk (achterste) deel (0,96 ha)			25	

Het gemiddeld aantal standplaatsen van campings kleiner dan 2 hectare bedraagt ca. 26 per ha. Wanneer het gemiddelde toegepast wordt of het voormalig recreatieterrein Heuvelslag bedraagt het maximaal aantal standplaatsen voor het gehele terrein 37. Omdat het hier gaat om een terrein met twee eigenaren is het logisch de aantallen naar rato van het oppervlak van eigendom te verdelen. Hiermee wordt voorkomen dat het aantal standplaatsen op één deel 'opgebruikt' worden. Het aantal standplaatsen komt dan op 12 standplaatsen voor het noordelijk deel en 25 voor het zuidelijke deel.

Ditzelfde geldt voor het toegestaan aantal vierkante meters voor gemeenschappelijke voorzieningen. In het voorgaande bestemmingsplan was het maximum oppervlak 300 m². Dit oppervlak wordt ook naar rato verdeeld, namelijk 100 m² voor het noordelijk deel en 200 m² voor het zuidelijke deel.

Voor het overige kunnen de bestaande hoeveelheden bebouwing en de standaardregeling die voor alle recreatieterreinen geldt worden overgenomen. Dat houdt in dat het goothoogte en bouwhoogte van de bedrijfswoning respectievelijk aangepast wordt van 4,5 en 8 naar 4,5 en 10 meter.

Bovenstaand is exclusief de 2 standplaatsen voor stacaravans. Deze zijn in de huidige situatie aanwezig in een aanééngebouwde vorm op het zuidelijk/achterste deel. In de voormalige kampeervergunning wordt ook expliciet benoemd dat twee standplaatsen ten behoeve van stacaravans (bouwwerken voor recreatief nachtverblijf) zijn. De kampeervergunning is niet als uitgangspunt gebruikt voor de bouwregels van het terrein, echter vanwege het gecontinueerde gebruik wordt voorgesteld deze als aparte standplaatsen op te nemen voor het zuidelijk deel.

De bedrijfswoning blijft gelijk als in het vigerende bestemmingsplan Leersum Buitengebied als bouwaanduiding opgenomen voor het gehele terrein. In de feitelijke situatie is deze aanwezig op het zuidelijk deel.