

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

Tel. 030 – 258 2319

Email: ans.wilkes@provincie-utrecht.nl

Datum vaststelling : **6 maart 2009**

Namens de commissie : **De secretaris**

A.J. Wilkes

Advies aan : **Gemeente Utrechtse Heuvelrug**

Code : **200807**

Naam bedrijf : **Buitengoed de Amerongse Berg BV
(voormalige, inmiddels ontruimde camping “De
Bokkesprong”)**

Adres : **Dwarsweg 69a**

Postcode en woonplaats : **3959 AH Overberg**

Gemeente : **Utrechtse Heuvelrug**

Gewenste ontwikkeling : **Kwalitatief hoogwaardig en relatief klein
bungalowpark met een ruime opzet en kavels van
circa 400 m². Het plan voorziet in de realisatie van 92
vakantiewoningen met een inhoudsmaat van circa
250 m³. Bij de woning komt een parkeerplaats. De
vakantiewoningen zijn bestemd voor verkoop aan
particuliere beleggers. Centrale verhuur via
professionele verhuurorganisatie.
Bij de entree komt 1 bedrijfswoning en een
parkeervoorziening voor bezoekers. Veel aandacht
voor kwalitatief hoogwaardige inrichting van het
park in zowel landschappelijk als recreatief-
toeristisch opzicht. Het beheer van het park blijft in
handen van Buitenplaats de Amerongse Berg BV.**

Datum terreinbezoek : **17 februari 2009**

INHOUD

	<i>Pagina</i>
HOOFDSTUK 0	
SAMENVATTING	5
HOOFDSTUK 1	
INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2	
GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING	6
HOOFDSTUK 3	
BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	7
HOOFDSTUK 4	
ADVIES	11
BIJLAGE I	
Luchtfoto en kaart van omgeving Buitengoed de Amerongse Berg	

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De commissie adviseert positief over het plan van Buitengoed de Amerongse Berg.

De commissie heeft kennisgenomen van de historie van het terrein en constateert met genoegen dat het terrein van de voormalige camping "De Bokkesprong" een nieuwe functie krijgt waarin een goede balans wordt gevonden tussen economie, ecologie en ruimtelijke (vormgevings-) aspecten.

Er is sprake van een belangrijke kwaliteitsverbetering. Het te realiseren plan levert een goede bijdrage aan het toeristisch product van de Utrechtse Heuvelrug. Uitgaande van de aan de commissie ter beschikking gestelde gegevens acht de commissie het plan ook zonder meer bedrijfseconomisch haalbaar.

Ten aanzien van natuur en landschap is de commissie van mening dat de voorgenomen planuitvoering geen significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS ter plaatse en in de omgeving zal veroorzaken, maar zal leiden tot winst voor natuur en landschap. Er worden oorspronkelijke biotopen hersteld en nieuw ingericht.

Het initiatief zal leiden tot een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het terrein in vergelijking met wat thans mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Anders dan de gemeente kennelijk meent gelden er geen provinciale richtlijnen voor omvang en hoogte van recreatiewoningen op verblijfsrecreatie complexen. De commissie acht een grootte van 300-350 m³ per woning op dit terrein, dat vrijwel geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland (EHS) is gelegen, aanvaardbaar. Daarbij heeft de commissie evenmin bezwaren tegen vakantiewoningen in één bouwlaag met een schuine kap, op dit terrein. Deze visie past niet in het (ontwerp) beleid van de gemeente, dat overigens nog door de raad moet worden vastgesteld. Indien de gemeente om haar moverende redenen wenst vast te houden aan een bebouwingsvolume van circa 22.000 m³ kan dat ertoe leiden dat minder woningen kunnen worden gebouwd (dan de initiatiefnemers voor ogen staat).

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

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Op 9 december 2008 heeft de Adviescommissie Recreatie en Toerisme van de gemeente Utrechtse Heuvelrug een adviesaanvraag ontvangen over het integraal plan van Buitengoed de Amerongse Berg, Dwarsweg 69a, 3959 AH Overberg. De gemeente is onder voorwaarden bereid planologische medewerking te verlenen.

Het plan betreft het herontwikkelen van de voormalige camping "De Bokkesprong" tot een zogenaamd buitengoed met een gewenst aantal van 92 recreatiewoningen met een inhoudsmaat van circa 250 m³. Het plangebied bestaat uit 2 percelen aan de Dwarsweg te Overberg, voorheen in gebruik als camping met 164 vaste standplaatsen, 75 tourplaatsen en 18 recreatiewoningen, maar in 2008 volledig ontruimd. Initiatiefnemers Rotij Planontwikkeling en Schuttenbelt Beheer hebben het plan ontwikkeld in overleg met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daartoe is een nieuw bedrijf opgericht: Buitengoed de Amerongse Berg BV.

De omringende bossen en landbouwgronden zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland (EHS), maar ook de randen van het plangebied zelf. Het terrein valt binnen de streekplancategorieën 3 en 4.

Omdat de gemeente kennelijk uitgaat van 87 vakantiewoningen met een inhoudsmaat van 250 m³ op het complex gaat de commissie daar vooralsnog ook vanuit.

Bedrijfsbezoek

Op 17 februari 2009 heeft de Adviescommissie een bezoek gebracht aan het bedrijf en zich nader op de hoogte gesteld van de plannen van de initiatiefnemer, de omstandigheden en de ruimtelijke kwaliteiten ter plaatse.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

De informatie over het initiatief is aangeleverd voorafgaand aan het bedrijfsbezoek, via de gemeente Utrechtse Heuvelrug, in het "Integraal plan Buitengoed de Amerongse Berg te Overberg" van Rotij Planontwikkeling en Schuttenbelt Beheer, in het rapport "Natuurtoets Buitengoed Amerongse Berg" van Bureau Schenkeveld" (20 oktober 2008), in "Inrichtingsschets" van Bureau Jan Boomkamp Tuinvormgeving (10 oktober 2008) en in de schets van de landelijke inpassing en de houtwal-beplanting, eveneens van Bureau Jan Boomkamp (2 februari 2008).

Op verzoek van de commissie is eveneens een exploitatiebegroting Buitengoed de Amerongse Berg BV aangeleverd.

<i>Naam bedrijf</i>	:	Buitenplaats de Amerongse Berg BV (voormalige, inmiddels ontruimde, camping "De Bokkesprong")
<i>Eigenaar</i>	:	Buitenplaats de Amerongse Berg BV en particuliere eigenaren
<i>Adres</i>	:	Dwarsweg 69a
<i>Postcode en plaats</i>	:	3959 AH Overberg
<i>Gemeente</i>	:	Utrechtse Heuvelrug
<i>Aanvraag ingediend door</i>	:	B&W gemeente Utrechtse Heuvelrug
<i>Ligging in</i>	:	Omgeving en singels in de EHS, Landelijk Gebied 3 en 4
<i>Gewenste ontwikkeling</i>	:	Kwalitatief hoogwaardig en relatief klein bungalowpark, met een ruime opzet en kavels van circa 400 m ² . Het plan voorziet in de realisatie van 92 vakantiewoningen met een inhoudsmaat van 250 m ³ . De vakantiewoningen zijn bestemd voor verkoop aan particuliere beleggers. Centrale verhuur via professionele verhuurorganisatie. Bij de entree komt één bedrijfswoning en een parkeervoorziening voor bezoekers. Veel aandacht voor kwalitatief hoogwaardige inrichting van het park in zowel landschappelijk als recreatief-toeristisch opzicht. Het beheer van het park blijft in handen van Buitenplaats de Amerongse Berg BV.

Relevante gegevens bestaande situatie

<i>Grootte perceel</i>	:	Ruim 6,5 hectaren (2 langgerekte percelen van resp. circa 1,4 en 5,2 hectaren)
<i>Bebouwing</i>	:	Kantine, sanitaire voorziening, 1 bedrijfswoning en een klein zwembad (camping inmiddels ontruimd)
<i>Soort voorziening</i>	:	Camping (voormalige camping "De Bokkesprong")
<i>Capaciteit</i>	:	164 standplaatsen voor stacaravans, 75 toerplaatsen en 18 recreatiewoningen
<i>Doelgroep</i>	:	Diverse
<i>Omschrijving locatie</i>	:	Het perceel ligt in Overberg, net ten westen van de bebouwde kom van Veenendaal en wordt aan de noordkant begrensd door de Dwarsweg en de spoorlijn Utrecht – Rhenen. Aan de

oostzijde grenst het terrein aan een bosgebied dat in verbinding staat met de Veenendaalse Heide. De zuidelijke en westelijke perceelgrenzen worden gemarkeerd door houtwallen.

HOOFDSTUK 3. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

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

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

A. Bedrijfseconomische aspecten

Dit onderwerp valt uiteen in de volgende toetsingsvragen.

Bedrijfseconomische noodzaak

Op het plangebied aan de Dwarsweg was tot 2005 camping “De Bokkesprong” gevestigd. Deze camping had een capaciteit van 164 standplaatsen voor stacaravans, 75 tourplaatsen en 18 recreatiewoningen; verder een kantine, sanitaire voorzieningen, een bedrijfswoning en een klein zwembad. De exploitatie van deze camping verliep moeizaam. Er was sprake van een voortgaand verpauperingsproces en vele stacaravans werden permanent bewoond. Het ontbrak de toenmalige ondernemer aan mogelijkheden om door middel van forse investeringen, schaalvergroting en een actief saneringsbeleid de kwaliteit van de camping te verbeteren en daarmee de bedrijfseconomische continuïteit van de onderneming zeker te stellen. Besloten is de onderneming te verkopen. De nieuwe eigenaar heeft het terrein van de voormalige camping geheel ontruimd en er voor gekozen op deze locatie een relatief klein kwalitatief hoogwaardig bungalowpark te ontwikkelen. Alle vakantiewoningen zijn bestemd voor de verkoop aan particuliere beleggers. Buitengoed de Amerongse Berg BV verzorgt het beheer van het park.

Kwaliteitsverbetering

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een verpauperd caravanpark met vaste standplaatsen en veel permanente bewoning in een kwalitatief hoogwaardig en relatief klein bungalowpark. In het voorgelegde plan is gekozen voor een ruime opzet, met kavels van circa 400 m². De woningen zouden naar het oordeel van het gemeentebestuur een maximuminhoud van 250 m³ krijgen. Geparkeerd wordt bij de vakantiewoning. Bij de entree is een parkeervoorziening voor bezoekers voorzien. Veel aandacht wordt besteed aan een zowel landschappelijk als recreatief-toeristisch kwalitatief hoogwaardige inrichting van het park. Het feit dat door de herontwikkeling van de camping gekomen wordt tot een substantiële vermindering van de totale bebouwing is, naast de beëindiging van de visuele vervuiling die werd veroorzaakt door de voormalige verpauperde camping, een kwaliteitsverbetering van formaat.

Bijdrage verbetering toeristisch product Utrechtse Heuvelrug

Door de realisering van een relatief kleinschalig bungalowpark met een hoog kwaliteitsniveau, dat geheel beschikbaar zal zijn voor de toeristische verhuur, wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan het toeristische product. Het park onderscheidt zich in de markt, doordat men zich richt op de doelgroep zonder kinderen, waarmee ingespeeld wordt op de vergrijzing van de Nederlandse bevolking. Het voorzieningenniveau wordt bewust beperkt gehouden. Er worden geen centrale voorzieningen, zoals een supermarkt, een zwembad of een horecagelegenheid beoogd.

De verhuur van de vakantiewoningen wordt centraal geregeld en wordt uit handen gegeven aan een professionele verhuurorganisatie. Op basis van markttechnische argumenten is de nu door de gemeente gewenste inhoudsmaat van 250 m³ aan de kleine kant en kunnen de verhuurmogelijkheden daardoor worden beperkt. Om een goede bijdrage te leveren aan het toeristische product is een maximale verhuurbaarheid van de woningen van wezenlijk belang.

Mede gezien de doelgroep waarop initiatiefnemers zich richten is het aanbevelingswaardig een meer gedifferentieerd product voor de verhuur aan te bieden, door de vakantiewoningen qua inhoud te variëren van 300-350 m³. Hierdoor kan enerzijds door het in beperkte mate clusteren van woningen een product voor de familiemarkt worden aangeboden en anderzijds kan door realisering van kleinere woningen worden voldaan aan de vraag vanuit de seniorenmarkt.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Het plan voorziet in de realisatie van een bungalowpark met 92 eenheden op een oppervlakte van circa 6,4 hectaren. De bouw wordt gerealiseerd in twee à drie fasen. De realisatie wordt niet afhankelijk gesteld van het aantal verkochte woningen. Afhankelijk van de uiteindelijke inhoud van de woningen richt men zich op het marktsegment met een verkoopprijs van omstreeks € 250.000,=. Het project richt zich op de particuliere belegger. De eigenaar van de woning zal een viertal weken van zijn bungalow gebruik mogen maken. De overige weken is de bungalow beschikbaar voor de verhuur. De exploitatie van het park beperkt zich tot verhuurbemiddeling, parkonderhoud, toezicht en dienstverlening. Deze kosten worden gefinancierd door middel van een jaarlijkse bijdrage van de bungaloweigenaren. Het aantal te realiseren woningen is gebaseerd op een inhoudsmaat van 250 m³. Wijziging van deze inhoud zal, indien uitgegaan wordt van het huidige voorgenomen bebouwingsvolume, enerzijds invloed hebben op het aantal woningen indien de gemeente het bebouwingsvolume beperkt wil houden tot circa 22.000 m³ en anderzijds op de verkoopprijs van de woningen. Afgezien van de huidige, minder gunstige economische omstandigheden, wordt het project bedrijfseconomisch haalbaar geacht.

B. Natuur- en landschapsaspecten

Het terrein valt binnen de streekplancategorieën 3 en 4.

Het op één vakantiewoning na geheel ontruimd voormalig kampeerterrein is grotendeels en vrijwel alleen oppervlakkig vergraven en voorzien van resten van verhardingsmaterialen en gerooide bomen en struiken.

Op het terrein zijn voornamelijk de grotere loofbomen gehandhaafd. Op de perceelsgrenzen zijn landschappelijk waardevolle eiken aanwezig. Aan de westzijde bestaat de perceelsgrens tevens uit een diepe greppel. Het achterste deel van het terrein was oorspronkelijk een heideveld en bevat op het oog nog oorspronkelijke heidepodzolbodems met waterstagnerende bodemlagen. Om die reden heeft het terrein een potentiële waarde als natuurontwikkelingsgebied, wanneer de bodem onder leiding van een bodemkundige zorgvuldig zou worden geschoond en daar waar mogelijk de waterstagnerende laag zou worden gerestaureerd.

Het terrein is omgeven door de EHS en de randen maken er deel van uit. Deze randen worden in het initiatief ontzien. Volgens de natuurtoets heeft het plangebied weinig natuurwaarde (Bureau Schenkeveld) en is er geen sprake van significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, noch voor het terrein zelf, noch voor de in de omgeving voorkomende EHS-gebieden. Hoewel er sprake is van slechts één waarneemdag ter plaatse vindt de commissie deze conclusie aannemelijk. Opgemerkt wordt hierbij wel dat er sprake is van landschappelijke en natuurlijke waarde van de aanwezige inheemse loofbomen op het terrein evenals van de omringende eikensingel en greppel.

Het bij het plan gevoegde voorstel voor de opbouw van de houtwal rondom buitengoed Amerongse Berg (Bureau Jan Boomkamp) beoogt herstel van de eikenwallen aan de randen van het terrein door aanvulling met inheemse boom- en heestersoorten. Men gaat daarbij uit van een walstructuur van circa 7 meter breedte en op 1 meter afstand van de erfgras. Aan de parkzijde beoogt men een zoom van circa 3 meter breedte, waardoor de totale breedte van de beplantingszone 11-12 meter bedraagt. De ontwikkelaar heeft aangegeven (17-2-2009) dat het terrein niet omrasterd zal worden met voor een landschapsbeeld of fauna schadelijk of hinderlijk raster.

Volgens informatie van de ontwikkelaar (17-2-2009) wordt het centrale gedeelte van het achterste deel van het terrein als "natte natuurontwikkeling" en wordt er een aantal "verbindingszones" naar de omliggende houtwallen aangelegd. Het centrale deel wordt niet in de vorm van waterpartijen aangelegd zoals in het planontwerp nog is opgenomen.

In de bij het plan gevoegde natuurtoets (Bureau Schenkeveld) zijn op p. 11 randvoorwaarden voor de planontwikkeling opgenomen. In de natuurtoets wordt vermeld dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van diverse min of meer zeldzame diersoorten. Tijdens het veldonderzoek van één dag zijn deze soorten niet waargenomen. Het voorkomen van de door Bureau Schenkeveld genoemde soorten in de omgeving, waaronder ringslang en kamsalamander wordt door de commissie echter aannemelijk geacht.

De voorgenomen planuitvoering zal kunnen leiden tot winst voor de kwaliteit van het landschap en de natuur: in landschappelijk opzicht omdat de houtwalstructuur wordt hersteld, voor de natuur omdat enerzijds oorspronkelijke biotopen worden hersteld en nieuw ingericht op het terrein zelf, anderzijds omdat de fauna uit de omliggende terreinen hier leefgebied zal vinden.

De commissie adviseert bij de uitvoering van de in het plan opgenomen 'natte natuurontwikkeling' en daarop aansluitende 'verbindingszones' uit te gaan van de restauratie van de oorspronkelijke waterstagnerende podzolbodems met de herontwikkeling van een vochtige heidebiotoop. Een absolute voorwaarde daarbij is een deskundige en zorgvuldige uitvoering van het plan, waarbij een adequate ecologische en bodemkundige begeleiding vereiste is.

Voor het herstel van de houtwallen dient men van de aangegeven breedte uit te gaan.

Overigens adviseert de commissie de randvoorwaarden van de Natuurtoets (p.11) integraal over te nemen bij de planuitvoering.

Ten aanzien van het te bebouwen oppervlak heeft het de voorkeur dit zo veel als mogelijk beperkt te houden ten gunste van het oppervlak in te richten natuurontwikkelingsgebied.

C. Planologische aspecten

Volgens het vigerende bestemmingsplan kunnen op het circa 6,4 hectaren grote terrein maximaal 18 recreatiewoningen, 190 stacaravans, één bedrijfswoning en 1000 m² aan overige bebouwing worden gerealiseerd, zonder dat er sprake is van enigerlei toetsing aan landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden. Dat betekent qua inhoud een volume van bijna 40.000m³.

Het terrein zelf is zoals hiervoor al is gesteld niet van bijzondere landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarde. Aan de oostzijde grenst het terrein aan een bos, dat deel uitmaakt van de EHS. Van dat bos kan de actuele waarde aanmerkelijk vergroot worden door een daarop gericht beheer te voeren. Dit aspect regardeert overigens de initiatiefnemers niet.

De plannen van de initiatiefnemers zijn op enkele ondergeschikte punten in strijd met het geldende bestemmingsplan, maar er zijn ook enkele majeure punten van strijdigheid met dit bestemmingsplan. Dit betreft de maximaal toelaatbare inhoud van de 90 vakantiewoningen van 200 m³ en daarmee

Het bij het plan gevoegde voorstel voor de opbouw van de houtwal rondom buitengoed Amerongse Berg (Bureau Jan Boomkamp) beoogt herstel van de eikenwallen aan de randen van het terrein door aanvulling met inheemse boom- en heestersoorten. Men gaat daarbij uit van een walstructuur van circa 7 meter breedte en op 1 meter afstand van de erfrens. Aan de parkzijde beoogt men een zoom van circa 3 meter breedte, waardoor de totale breedte van de beplantingszone 11-12 meter bedraagt. De ontwikkelaar heeft aangegeven (17-2-2009) dat het terrein niet omrasterd zal worden met voor een landschapsbeeld of fauna schadelijk of hinderlijk raster.

Volgens informatie van de ontwikkelaar (17-2-2009) wordt het centrale gedeelte van het achterste deel van het terrein als "natte natuurontwikkeling" en wordt er een aantal "verbindingszones" naar de omliggende houtwallen aangelegd. Het centrale deel wordt niet in de vorm van waterpartijen aangelegd zoals in het planontwerp nog is opgenomen.

In de bij het plan gevoegde natuurtoets (Bureau Schenkeveld) zijn op p. 11 randvoorwaarden voor de planontwikkeling opgenomen. In de natuurtoets wordt vermeld dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van diverse min of meer zeldzame diersoorten. Tijdens het veldonderzoek van één dag zijn deze soorten niet waargenomen. Het voorkomen van de door Bureau Schenkeveld genoemde soorten in de omgeving, waaronder ringslang en kamsalamander wordt door de commissie echter aannemelijk geacht.

De voorgenomen planuitvoering zal kunnen leiden tot winst voor de kwaliteit van het landschap en de natuur: in landschappelijk opzicht omdat de houtwalstructuur wordt hersteld, voor de natuur omdat enerzijds oorspronkelijke biotopen worden hersteld en nieuw ingericht op het terrein zelf, anderzijds omdat de fauna uit de omliggende terreinen hier leefgebied zal vinden.

De commissie adviseert bij de uitvoering van de in het plan opgenomen 'natte natuurontwikkeling' en daarop aansluitende 'verbindingszones' uit te gaan van de restauratie van de oorspronkelijke waterstagnerende podzolbodems met de herontwikkeling van een vochtige heidebiotoop. Een absolute voorwaarde daarbij is een deskundige en zorgvuldige uitvoering van het plan, waarbij een adequate ecologische en bodemkundige begeleiding vereiste is.

Voor het herstel van de houtwallen dient men van de aangegeven breedte uit te gaan.

Overigens adviseert de commissie de randvoorwaarden van de Natuurtoets (p.11) integraal over te nemen bij de planuitvoering.

Ten aanzien van het te bebouwen oppervlak heeft het de voorkeur dit zo veel als mogelijk beperkt te houden ten gunste van het oppervlak in te richten natuurontwikkelingsgebied.

C. Planologische aspecten

Volgens het vigerende bestemmingsplan kunnen op het circa. 6,4 hectaren grote terrein maximaal 18 recreatiewoningen, 190 stacaravans, één bedrijfswoning en 1000 m² aan overige bebouwing worden gerealiseerd, zonder dat er sprake is van enigerlei toetsing aan landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden. Dat betekent qua inhoud een volume van bijna 40.000m³.

Het terrein zelf is zoals hiervoor al is gesteld niet van bijzondere landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarde. Aan de oostzijde grenst het terrein aan een bos, dat deel uitmaakt van de EHS. Van dat bos kan de actuele waarde aanmerkelijk vergroot worden door een daarop gericht beheer te voeren. Dit aspect regardeert overigens de initiatiefnemers niet.

De plannen van de initiatiefnemers zijn op enkele ondergeschikte punten in strijd met het geldende bestemmingsplan, maar er zijn ook enkele majeure punten van strijdigheid met dit bestemmingsplan. Dit betreft de maximaal toelaatbare inhoud van de 90 vakantiewoningen van 200 m³ en daarmee

verband houdende, de vermoedelijke goot- en nokhoogten van deze woningen, hoewel er nog geen concrete woningtypen zijn voorgelegd.

Inmiddels is duidelijk dat de gemeente niet langer vasthoudt aan een maximummaat van 200 m³ voor vakantiewoningen, maar conform de aanbevelingen in het provinciale beleid voor solitaire zomerhuizen, thans ook 250 m³ wil accepteren. De initiatiefnemers achten dit maximum te laag en wijzen daarbij op de voortgaande trend in de verblijfsrecreatie naar meer ruimte. Tijdens het bedrijfsbezoek hebben de initiatiefnemers aangegeven dat, in het kader van een goede verhuurbaarheid van de vakantiewoningen, een inhoudsmaat van 300-350 m³ noodzakelijk is. Het vasthouden aan de maat van maximaal 250 m³ komt de verhuurbaarheid van de woningen niet ten goede.

De commissie neemt het volgende in overweging.

Indien de plannen van de initiatiefnemers worden gerealiseerd zal blijkens berekeningen van de gemeente de bebouwing worden teruggebracht tot circa 22.000 m³ uitgaande van 87 vakantiewoningen van 250 m³. Dat is een substantiële vermindering ten opzichte wat thans rechtens mogelijk is en alleen dat al betekent een forse verhoging van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Van belang is dat in de Provinciale Handleiding bestemmingsplannen van 2006 inderdaad als richtlijn voor de inhoud van vakantiewoningen 250 m³ is genoemd. Dat betreft evenwel solitaire zomerhuizen. Voor recreatiewoningen op verblijfsrecreatieparken heeft naar de commissie bleek, de provincie bewust afgezien van het geven van richtlijnen. De gemeente heeft hiervoor dus een (ruime) mate van beleidsvrijheid. Van belang is verder dat, anders dan de gemeente aanneemt, ook geen richtlijn is gegeven voor het al dan niet onderkelderen van recreatiewoningen: de provincie laat dat kennelijk in het midden. Volgens de SVBP 2006 wordt de inhoud van een bouwwerk gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Wanneer er dus sprake is van een inhoud van 250 m³ hebben we het over het deel bovengronds.

Het door de provincie aanbevolen maximum voor solitaire zomerhuizen vindt, naar de commissie meent te weten, zijn grondslag in het algemene principe "verstening" in het landelijk gebied zoveel mogelijk te beperken en in de idee dat permanente bewoning van deze woningen ontmoedigd en voorkomen dient te worden. Voor zover het gaat om solitaire, al dan niet in de EHS gelegen, vakantiewoningen begrijpt de commissie dit beleid en onderschrijft zij dit. Wanneer het echter gaat om geconcentreerde bebouwing op specifieke verblijfsrecreatieterreinen buiten de EHS, valt minder goed in te zien welke dringende redenen nopen tot een beperking tot een maximuminhoud van 250 m³. Wat de permanente bewoning aangaat, zijn er effectievere methoden om dat te weren, zoals bijvoorbeeld de eis dat er sprake moet zijn van een bedrijfsmatige exploitatie in combinatie met privaatrechtelijke overeenkomsten met de eigenaren.

Het is de commissie overigens bekend dat de gemeente Soest een maximuminhoud hanteert van 285 m³ voor vakantiehuizen, ook voor terreinen gelegen in de EHS. In de provinciale sturingsfilosofie, neergelegd in Hoofdstuk 13 van de Handleiding bestemmingsplannen 2006 is voor gemeenten duidelijk ruimte voor het voeren van een eigen beleid voor solitaire recreatiewoningen, dus a fortiori voor recreatiewoningen op parken, waarvoor immers geen provinciale richtlijnen zijn geformuleerd. Dat betekent zoals gezegd dat de gemeente een grote mate van vrijheid geniet als het gaat om het bepalen van de maximumomvang van recreatiewoningen op verblijfsrecreatie complexen.

In dit geval gaat het om de herontwikkeling van een camping met een zeer hoge dichtheid aan caravans en huisjes op een locatie, die zowel in het Streekplan als in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht oost is aangeduid als een gebied, waar verblijfsrecreatie kan worden (her)ontwikkeld, met name ook om de druk op de meest kwetsbare delen van de Utrechtse Heuvelrug te verlichten. Het beleid op dit vlak heeft tot nu toe niet tot aansprekende resultaten geleid en zou wellicht best een impuls kunnen gebruiken, bijvoorbeeld door het toestaan van grotere vakantiewoningen dan gebruikelijk, op terreinen gelegen in de EHS. Zoals gezegd blinkt het huidige terrein niet uit in actuele

waarden; in dat opzicht is er dus geen beletsel voor het toestaan van grotere vakantiewoningen, mits in een ruime setting.

Van belang is voorts dat de dichtheden, die de initiatiefnemer voor ogen heeft, op zichzelf aan de lage kant zijn, gelet op de oppervlakte van het terrein. Die lage dichtheden zouden het mogelijk moeten maken dat er een aantal zichtlijnen naar het achterliggende natuurgebied intact blijft en er oorspronkelijke biotopen worden hersteld en nieuw ingericht. Dat zou prima kunnen met wat grotere vakantiewoningen in een wat ruimere setting, dus door in totaal wat minder dan de 87 te realiseren. Dat zou bereikt kunnen worden door niet alleen kelders toe te staan, maar ook (een aantal van de) woningen uit te voeren met een schuine kap, dus in anderhalve bouwlaag. Aldus zou de ruimtelijke kwaliteit nog verder verhoogd kunnen worden en is er substantieel meer ruimte voor de aanleg van nieuwe natuur op het terrein en ook dat is kwaliteitsverhogend.

De commissie is zich er overigens van bewust dat in het gemeentelijk beleids- en toetsingskader voor verblijfsrecreatie wordt uitgegaan van maximaal één bouwlaag op bungalowterreinen.

Tenslotte wijst de commissie erop dat de "sfeerbeelden" die de initiatiefnemers hebben getoond als referentie voor het toekomstige terrein, uitgaan van een uniform type woningen. De ruimtelijke kwaliteit van het complex zou naar de mening van de commissie verder verhoogd kunnen worden door enige differentiatie aan te brengen zowel qua grootte van de woningen als bouwkundig ontwerp. De commissie meent dat er naast de terecht gesignaleerde trend van meer ruimte in vakantiewoningen, ook een groeiende vraag is van senioren naar wat kleinere vakantiewoningen en - diametraal daarop-naar woningen waar met grotere (familie)groepen vakantie wordt gehouden.

Concluderend meent de commissie dat het initiatief de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het terrein grondig zal verbeteren, in vergelijking met wat het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt. Een verdere kwaliteitsverbetering acht de commissie mogelijk, door de bebouwing te differentiëren qua grootte en type woningen, en de situering zodanig uit te voeren dat er een maximale landschappelijke relatie behouden blijft met het natuurgebied ten zuiden van het terrein.

De commissie heeft er geen bezwaar tegen dat (het merendeel van) de vakantiewoningen een inhoud krijgen (krijgt) van 300-350 m³ gelet op de ligging van het terrein in de periferie van de Heuvelrug. Om de bebouwde oppervlakte zo gering mogelijk te houden, zou(den) (een deel van) de woningen uitgevoerd kunnen worden met een kap.

Indien het gemeentebestuur wenst vast te houden aan een maximumbebouwing van circa 22.000 m³ omdat daarvoor naar zijn oordeel dringende redenen zijn, zou de bouw van een aantal woningen van 300-350 m³ ertoe kunnen leiden dat het aantal woningen kleiner wordt dan het gewenste aantal.

De commissie is er zich van bewust dat haar advies op de punten van maximale inhoud van de woningen en goothoogte afwijkt van het al genoemde toetsingskader, zoals dat door burgemeester en wethouders is vastgesteld.

HOOFDSTUK 4. ADVIES

De commissie adviseert positief over het plan van Buitengoed De Amerongse Berg.

Bedrijfseconomische aspecten

De commissie heeft kennisgenomen van de historie van het terrein in de afgelopen jaren en constateert met genoegen dat het terrein van de voormalige camping "De Bokkesprong" een nieuwe functie krijgt waarin een goede balans wordt gevonden tussen economie, ecologie en ruimtelijke (vormgevings-) aspecten.

Zoals hiervoor werd uiteengezet is er sprake van een belangrijke kwaliteitsverbetering in vergelijking met de oude situatie. Het te realiseren plan levert een goede bijdrage aan het toeristisch product van de Utrechtse Heuvelrug.

Uitgaande van de aan de commissie ter beschikking gestelde gegevens met betrekking tot gefaseerde bouw, de geplande beschikbaarheid voor verhuur van de woningen (minus 4 weken voor de eigenaar), de voorziene prijsstellingen voor de verkoop en de jaarlijkse bijdrage van de bungaloweigenaren, acht de commissie het plan bedrijfseconomisch haalbaar.

Aspecten van natuur en landschap

Ten aanzien van natuur en landschap is de commissie van mening dat de voorgenomen planuitvoering geen significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS ter plaatse en in de omgeving zal veroorzaken, maar zal leiden tot winst voor natuur en landschap. Er worden oorspronkelijke biotopen hersteld en nieuw ingericht. Behalve dat zal de fauna uit de omliggende terreinen hier leefgebied vinden.

De commissie acht het essentieel dat er een adequate ecologische en bodemkundige begeleiding bij de planontwikkeling wordt geregeld, zodat de planuitvoering ook zal leiden tot het beoogde resultaat.

Ten aanzien van natuur en landschap is de commissie van mening dat de voorgenomen planuitvoering geen significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS ter plaatse en in de omgeving zal veroorzaken, maar zal leiden tot winst voor natuur en landschap. Er worden oorspronkelijke biotopen hersteld en nieuw ingericht.

Aspecten van ruimtelijke ordening en vormgeving

Het initiatief zal leiden tot een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het terrein. Een verdere verbetering kan bereikt worden door enige differentiatie van de recreatiewoningen aan te brengen, zowel qua grootte als vormgeving.

Anders dan de gemeente kennelijk meent gelden er geen provinciale richtlijnen voor omvang en hoogte van recreatiewoningen op verblijfsrecreatie complexen. De commissie acht een grootte van 300-350 m³ per woning op dit terrein dat vrijwel geheel buiten de EHS is gelegen, aanvaardbaar. Daarbij heeft de commissie evenmin bezwaren tegen woningen in één bouwlaag met een schuine kap op dit terrein. Deze visie past niet in het (ontwerp)beleid van de gemeente, dat overigens nog door de raad moet worden vastgesteld.

Indien de gemeente om haar moverende redenen wenst vast te houden aan een bebouwingsvolume van circa 22.000 m³ kan dat ertoe leiden dat minder woningen kunnen worden gerealiseerd.

BIJLAGE 1: Locatie Buitengoed Amerongse Berg

