

Stichting Woon- en Recreatiebelangen Tonselse Veld

Correspondentieadres: Eendenparkweg 11
3852LC Ermelo

 www.wrbt.nl
 info@wrbt.nl



Aan het college van gedeputeerde staten van de provincie Gelderland
Postbus 9090
6800 GX Arnhem
post@gelderland.nl

Ermelo, 28 december 2020

Onderwerp: Feitelijk gebruik uitbreidingsterrein camping De Haeghehorst, Fazantlaan 4 Ermelo

Geacht college,

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Van diverse wijkbewoners krijgen wij vragen over het feitelijk gebruik van het terrein aan de Fazantlaan 4 in Ermelo dat de gemeente Ermelo in 2018 heeft verpacht aan De Haeghehorst BV. Deze vragen gaan over het huidige feitelijke gebruik in relatie tot de afspraken die bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014 zijn gemaakt. Daar zit namelijk een groot verschil tussen.

Wij schetsen eerst de afspraken zoals deze zijn gemaakt bij de totstandkoming van het kampeerterrein in de verschillende officiële documenten.

BESTEMMINGSPLAN TONSELSE VELD 2014

Het uitbreidingsterrein ligt in het Natura2000 gebied Veluwe en is vóórdat het bestemmingsplan Tonselse veld 2014 bekend werd gemaakt uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) gehaald en in het Bestemmingsplan Tonselse veld 2014 gewijzigd van een bosbestemming naar een recreatieve bestemming ("Recreatie – Verblijfsrecreatie 2").

Bij de behandeling van het bestemmingsplan zijn de kaders geschetst en afspraken gemaakt. Wij noemen de volgende:

De gemeenteraad heeft bij de beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ aangegeven dat het zijn bedoeling was om te voorzien in een kampeerterrein met een oppervlak van ongeveer 3 ha waarbij ruimte wordt geboden aan uitsluitend 70 tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, dan wel andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens. Daarbij heeft de raad ook expliciet aangegeven dat chalets en de onder artikel 14, lid 14.2.1, van de planregels genoemde bebouwing - met uitzondering van stacaravans - zijn uitgesloten.

¹ Zie uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:943) zie rechtsoverweging 13.3 2^e alinea.

In de slotbeschouwing van het desbetreffende gedeelte van de uitspraak stelt de Raad van State² nogmaals expliciet dat ten aanzien van de uitbreiding geldt dat het bestemmingsplan "Tonselse Veld 2014" blijft gelden, maar dat ter plaatse uitsluitend 70 kampeermiddelen als bedoeld in artikel 1, lid 1.38, van de planregels zijn toegestaan, met inbegrip van stacaravans maar met uitzondering van chalets, en dat overige bebouwing ter plaatse niet is toegestaan.

In het bestemmingsplan³ is voorgeschreven dat ten aanzien van de aangewezen gronden (het uitbreidingsgebied) uitsluitend de volgende bij een recreatiebedrijf behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met uitzondering van de onder b, sub 2 genoemde stacaravans.

In het bestemmingsplan staat ook wat onder "stacaravan" moet worden verstaan⁴ namelijk: *een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, en derhalve zonder vaste fundering, mobiel en verplaatsbaar, waarin voorzieningen zijn getroffen voor recreatief dagen/of nachtverblijf*. De omschrijving van stacaravan is niet voor tweeërlei uitleg vatbaar: een caravan of een soortgelijk onderkomen op wielen, zonder vaste fundering, mobiel en verplaatsbaar. Een stacaravan is dan ook een zgn. roerend goed in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Ook worden de voorschriften⁵ omschreven die gelden bij stacaravans zoals kavelgrootte, bouwhoogte etc. Expliciet staat daar dat bij stacaravans alleen vrijstaande bergingen mogen worden gebouwd en er zijn geen andere bouwsels toegestaan. Op de kavels behorende bij mobiele kampeermiddelen mag verder niet worden gebouwd⁶.

Overigens is afgesproken dat er sprake zal zijn van een zgn. extensivering van het bestaande terrein van 5 ha, dat al door De Haeghehorst BV wordt gepacht van de gemeente Ermelo. Op dit bestaande terrein zouden van de ongeveer 270 kampeerplaatsen ca 30 plaatsen naar het nieuwe terrein worden verplaatst waardoor op het oude terrein ruimte zou ontstaan voor aanplant en een groenere uitstraling⁷.

Kernwoorden:

Het uitbreidingsterrein wordt een kampeerterrein voor tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans en géén chalets. Op het bestaande terrein wordt door extensivering ruimte gemaakt voor aanplant en een groenere uitstraling. Bij de stacaravans (een onderkomen op wielen, zonder vaste fundering, mobiel of verplaatsbaar) mag een vrijstaande berging worden gebouwd. Bij de kavels voor mobiele kampeermiddelen zoals tenten, tentwagens, kampeerauto's en caravans mag niet worden gebouwd.

NATUURBESCHERMINGSWET VERGUNNING

Omdat het kampeerterrein in het Natura2000 gebied Veluwe valt, is er een Natuurbeschermingswetvergunning afgegeven door uw college. Belangrijk afwegingspunt in de NbW-vergunning was in hoeverre het leef- en foerageergebied van de beschermde vogel de Zwarte Specht zou worden aangetast dan wel beperkt.

² Zie uitspraak onder 1, rechtsoverweging 25.

³ Zie Ruimtelijke Plannen: Bestemmingsplan Tonselse Veld 2014, Regels, artikel 14.2.1

⁴ Artikel 1.58 van de Regels behorende bij het Bestemmingsplan Tonselse Veld 2014.

⁵ Artikel 14.2.6 van de Regels van het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014.

⁶ Artikel 14.2.8 van de Regels van het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014.

⁷ Zie Rapportage Ecogroen, bijlage 5 van de Toelichting bij het vaststellen van het Bestemmingsplan Tonselse Veld, bladzijde 4 en 7.

In de 1^e alinea van de 3^e bladzijde van deze vergunning staat⁸: *“Werkzaamheden om de uitbreiding mogelijk te maken zijn: weghalen van de ondergroei, enige egalisatie van de bodem en het kappen van bomen. De bomen blijven deels staan, waarbij het kampeerterrein een groene inpassing krijgt. Gedurende het gehele jaar wordt er gekampeerd op camping de Haeghehorst. De uitbreiding wordt met name benut in het zomerseizoen (april tot oktober). In de winter is de bezetting van de camping (zeer) beperkt en wordt vooral gekampeerd op het bestaande kampeerterrein, vlakbij de voorzieningen.*

Op de zienswijze van de Gelderse Natuur- en Milieufederatie (nu Natuur en Milieu Gelderland) in Arnhem worden in dit verband 2 belangrijke reacties gegeven (door GS Gelderland) namelijk:

1. *“De uitbreiding van de camping in Natura 2000 gebied met 3 hectare is geen verlies van leefgebied van de Zwarte Specht en Wespandief. Op het uitbreidingsgebied blijven bomen staan, waartussen met name in het zomerseizoen campinggasten komen te staan. Er is een groene inrichtingsschets opgesteld waaruit blijkt dat het bos zoveel mogelijk behouden blijft. In de zomer is dit leefgebied niet beschikbaar voor beide soorten (Zwarte Specht en Wespandief). In de winter is dit uitbreidingsgebied geschikt als leefgebied voor de Zwarte Specht. Hierdoor gaat geen leefgebied verloren, en wordt de kwaliteit van het leefgebied voor de Zwarte Specht door de uitbreiding niet aangetast⁹. In het aanwijzingsbesluit voor Natura 2000-gebied Veluwe van 26 juni 2014 is voor de Zwarte Specht als doel opgenomen behoud van omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van tenminste 400 broedparen. In het besluit is tevens vermeld dat het aantal in 2005 werd geschat op 350 – 400 broedparen”.*
2. *“In een groot deel van het jaar is de bezetting van de camping vele malen minder dan in de zomer. Buiten de zomer zullen de kampeerplaatsen rondom de voorzieningen worden bezet en niet in het uitbreidingssterrein¹⁰”.*

In de Natuurtoets van Ecogroen¹¹ (belangrijke basis voor de Nbw-vergunning) wordt gesteld (bladzijde 4) dat *“bij de inrichting van het uitbreidingssterrein zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande structuren in het bos; handhaven bestaande paden en behoud van bomen (in ieder geval oude waardevolle bomen)”*. Tevens wordt gesteld (bladzijde 15) dat *“de uitbreidingslocatie gedurende de wintermaanden beschikbaar blijft als potentieel foerageergebied (voor de Zwarte Specht) aangezien de recreatie zich in de winter rond de voorzieningen in het bestaande deel van de camping centreert. Bovendien blijven de oude bomen, die de potentiële foerageerplekken voor de Zwarte Specht vormen, binnen het plangebied behouden”*.

Kernwoorden:

Het kampeerterrein krijgt een groene inpassing. Gedurende de periode oktober – maart zullen de kampeerplaatsen rondom de voorzieningen worden bezet en niet op het uitbreidingssterrein. Het uitbreidingsgebied is daardoor in die maanden nog geschikt als leefgebied voor de Zwarte Specht.

DE ERFPACHTOVEREENKOMST

Ook in de erfpachtovereenkomst met camping De Haeghehorst B.V. van 15 mei 2018 (zie bijlage 1) zijn afspraken gemaakt die in dit kader van belang zijn te benoemen.

⁸ Natuurbeschermingswet 1998 – 2015-001126 – gemeente Ermelo, Gedeputeerde Staten van Gelderland, 24 juni 2016, 1^e alinea bladzijde 3.

⁹ Zie NBw-vergunning (onder 7), reactie 1A, bladzijde 5.

¹⁰ Zie NBw-vergunning (onder 7), reactie 2d, bladzijde 8.

¹¹ Zie Rapportage Ecogroen, bijlage 5 van de Toelichting bij het vaststellen van het Bestemmingsplan Tonselse Veld, bladzijde 4.

1. In artikel 1, 3^e lid van de overeenkomst wordt de erfpachter verplicht het karakter van het terrein, zijnde bosgebied, te handhaven.
2. In artikel 7, 1^e lid wordt beschreven dat de erfpachter niet bevoegd is het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding wordt o.a. ook verstaan de verlening van enig beperkt recht.
3. In artikel 9 wordt beschreven dat het de erfpachter niet is toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar het genot van het erfpachtrecht [...] en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan onder welke titel of benaming ook, behoudens in het kader van een normale bedrijfsmatige recreatieve bedrijfsvoering aan recreanten.

Kernwoorden:

Het karakter van bosgebied dient te worden behouden. Vervreemding van het erfpachtrecht (b.v. door het geven van een opstalrecht) als ook de opstallen geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan onder welke titel dan ook, is niet toegestaan.

DE FEITELIJKE SITUATIE

In bijlage 2 ziet u een overzicht van de feitelijke bosgebied situatie in 2017 en in 2019.

Daaruit blijkt dat er geen sprake meer is van een bosgebied waar de ondergroei is weggehaald maar van een terrein waar de meeste bomen zijn gekapt, de ondergroei volledig is weggehaald en waar nu nog slechts enkele bomen staan.

In bijlage 3 ziet u hoe het uitbreidingsterrein er van boven af nu feitelijk uitziet. Hieruit blijkt dat er geen enkele sprake is van een kampeerterrein zonder voorzieningen omdat die worden gebruikt op het oude terrein.

Er zijn 4 chalets (4 en 6-persoons zoals ze worden geadverteerd), gebouwd die het gehele jaar worden verhuurd, dus ook tijdens de wintermaanden. Op de verhuursite van de camping staan deze zgn. Frisling chalets: https://haeghehorst.ardoer.com/nl/huren/soort/frisling-4-personen?booking_level=216_240001039 en https://haeghehorst.ardoer.com/nl/huren/soort/frisling-6-personen?booking_level=216_240001040

Ook worden er op het uitbreidingsterrein zgn. woodlodges verhuurd, zie <https://haeghehorst.ardoer.com/nl/huren/soort/veluwse-woodlodge>

Inmiddels zijn er 3 bungalows aan de rand van het uitbreidingsgebied verkocht (ons inziens zonder toestemming van de grondeigenaar) dan wel staan nog te koop, zie bv. <https://haeghehorst.ardoer.com/nl/nieuwe-recreatie-woningen> en <https://haeghehorst.ardoer.com/nl/chalet-bosrand-11>. 1 chalet is verkocht (Bosrand 11) en deze wordt vervolgens weer door de nieuwe particuliere eigenaar het gehele jaar via Booking.com te huur aangeboden, zie <https://www.booking.com/hotel/nl/bosrand-11-camping-haeghehorst.nl.html>.

Het is zeer waarschijnlijk dat op deze te koop staande/verkochte chalets door de nieuwe eigenaren een opstalrecht zal zijn gevestigd (is een beperkt recht) omdat dat anders grote consequenties heeft voor de eigendomspositie van de nieuwe eigenaar.

Verder zijn aan de andere rand van het terrein allerlei gebouwtjes (met een eigen toilet, wasbak, douche en zelfs een vaatwasser) gemaakt ten behoeve van de zgn. comfort plus XL – plaatsen, zie foto's op <https://haeghehorst.ardoer.com/nl/kamperen/soort/comfort-plus-xl>. Ook deze plaatsen zijn het gehele jaar te boeken.

ZIJN DE CHALETS ROEREND OF ONROEREND GOED

In dat kader is het van belang te wijzen op het Portacabin-arrest¹² en in het verlengde daarvan op de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam in 2014¹³. Het feit dat de chalets aan de onderzijde tot aan de grond afgewerkt zijn, op vaste standplaatsen staan, tuinen en terrassen zijn aangelegd, schuren bij de chalets zijn geplaatst, aangesloten zijn op het gas, water, licht en riolering en worden verhuurd dan wel verkocht maakt dat deze chalets naar hun aard en inrichting bestemd zijn om daar duurzaam ter plaatse te blijven en ook duurzaam met de grond zijn verenigd. Die bestemming is ook naar buiten duidelijk kenbaar. Naar het oordeel van de rechtbank is het niet van belang of het technisch mogelijk is de chalets te kunnen verplaatsen.

De chalets op het uitbreidingsterrein zijn daarmee onroerende zaken. Nog los van de privaatrechtelijke consequenties voor wat betreft het eigendom van deze opstallen (bij verkoop) is overduidelijk dat deze “chalets” en “woodlodes” niet onder het criterium “stacaravan” vallen zoals bedoeld door de gemeenteraad van Ermelo en zoals het ook is opgenomen in het bestemmingsplan Tonselse veld 2014.

HET WAARBORGEN VAN DE BELANGEN UIT DE NATUURBESCHERMINGSWET

Uit recent SOVON onderzoek¹⁴ blijkt dat van de twee soorten die geheel of grotendeels afhankelijk zijn van bossen, de Wespandief en de Zwarte Specht, de huidige populatieomvang in lichte mate onder de doelpopulatie ligt en dat er bovendien sprake is van een lange termijn populatie-afname. Het onderzoek geeft dan ook aan dat gezien de negatieve trend in de aantalsontwikkelingen er soortgerichte maatregelen noodzakelijk zijn voor het behalen van de instandhoudingsdoelstelling¹⁵. In de Natuurbeschermingswetvergunning van 2016 ging men uit van een gebruik van het uitbreidingsterrein uitsluitend gedurende het zomerseizoen. Uit de feitelijke situatie blijkt dat dat geenszins het geval is.

Gezien het feit dat de populatieomvang van de Zwarte Specht onder het doelniveau ligt en zich een lange termijn afname voordoet, is ingrijpen dringend noodzakelijk. Bijvoorbeeld door het in afwachting van het verwijderen van de opstallen en gebouwtjes, per direct gesloten verklaren van het terrein gedurende 6 maanden (oktober – maart).

RESUMEREND

De bedoeling van de gemeenteraad, de tekst uit het bestemmingsplan Tonselse Veld, de erfpachtovereenkomst en de bedoeling en tekst van de Natuurbeschermingswet vergunning staan in schril contrast met de feitelijke situatie van het uitbreidingsterrein waar bijna alle bomen zijn verdwenen, waar meerdere woodlodes en permanente chalets staan die ook het gehele jaar door worden verhuurd en ook worden verkocht en opnieuw worden verhuurd door de nieuwe eigenaren aan recreanten en waar in strijd met het bestemmingsplan gebouwtjes zijn geplaatst bij de passantenplaatsen.

Van een kampeerterrein (zoals het wordt genoemd op de kaart van Ruimtelijke plannen) is behoudens de Safari tenten, nog slechts in beperkt mate sprake.

¹² HR 31 oktober 1997, NJ 1998/97.

¹³ ECLI:NL:RBROT:2014:1087.

¹⁴ Natuurbeheer- en zoneringsmaatregelen voor zeven aangewezen vogelsoorten in Natura 2000-gebied Veluwe Bouwstenen Soortenherstel Beheerplan Natura 2000 Veluwe. Hoofdrapport. Sovon Vogelonderzoek Nederland 2020 in opdracht van de Provincie Gelderland, bladzijde 3.

¹⁵ Zie noot 14, bladzijde 6.

Ook vragen wij ons sterk af of er ook werkelijk 30 plaatsen van het bestaande terrein verplaatst zijn naar het nieuwe uitbreidingsterrein en zo ja, welke plaatsen op het bestaande terrein zijn opgeheven en waar de verruiming van de oude plaatsen door aanplant van groen (de extensivering op het oorspronkelijke terrein) heeft plaatsgevonden.

Het uitbreidingsterrein wordt niet gebruikt op een manier zoals het is bedoeld en ook beschreven. Daarnaast is het gebruik van het kampeerterrein het gehele jaar mogelijk en bij lange na niet meer beperkt tot alleen de zomermaanden, waardoor niet alleen het leefgebied maar ook het foerageergebied van de Zwarte Specht definitief is verdwenen. Dit is in strijd met de Natuurbeschermingswetvergunning van 2016. Ingrijpen is direct noodzakelijk.

WAT VRAGEN WIJ VAN U

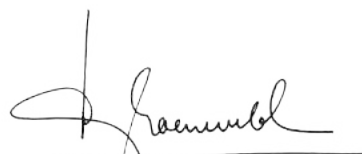
Wij vragen uw oordeel over het feitelijk gebruik van het uitbreidingsterrein in relatie tot de afgegeven Natuurbeschermingswetvergunning en verzoeken u ook per direct actie te ondernemen ter waarborging van de belangen uit de Wet natuurbescherming.

Wij hebben het college van B & W van Ermelo separaat gevraagd hun mening te geven over het feitelijk gebruik van het uitbreidingsterrein in relatie tot de insteek van de gemeenteraad en de afspraken in het bestemmingsplan Tonselse veld 2014 op de punten zoals hier boven genoemd. Wij hebben hen gevraagd op welke wijze zij het terrein en het gebruik daarvan weer terug gaat laten brengen naar de afgesproken situatie.

Met vriendelijke groet,
namens de Stichting Woon- en Recreatiebelangen Tonselse Veld,



R.A. Koolmees,
secretaris



B.S.C. Groeneveld
voorzitter

Bijlagen

1. De erfpachtovereenkomst met camping De Haeghehorst B.V. van 15 mei 2018
- 2a. Een luchtfoto van het bosgebied van De Haeghehorst in 2017 en in 2019.
- 2b. De boskap op het uitbreidingsterrein op maaiveldnivo.
3. Lucht- en maaiveldfoto's van het uitbreidingsterrein anno juni 2020.