

Bestemmingsplan Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein

Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie: 28 september 2011

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Recreatiepark De Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein" heeft van 4 augustus tot en met 14 september 2011 voor een ieder tervisiegelegen in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze kenbaar maken. De op het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn in deze notitie samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

1. Waterschap Vallei en Eem, zienswijze dd 9 augustus 2011;
2. Provincie Utrecht, zienswijze dd 29 augustus 2011;
3. WMR, zienswijze dd 24 augustus 2011

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

In het onderstaande wordt van de ingekomen zienswijzen een samenvatting gegeven en wordt aangegeven of en zo ja hoe de zienswijze is verwerkt in het bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen zijn aan deze notitie als bijlage toegevoegd.

1. Waterschap Vallei en Eem

1. zienswijze

Op 4 augustus 2011 zond u ons het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein. De opmerkingen die wij hadden op het voorontwerp zijn goed verwoord in het ontwerpbestemmingsplan.

In paragraaf 6.1 staat echter het beleid van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden verwoord, terwijl het plangebied binnen het beheergebied van Waterschap Vallei & Eem valt. Dit is voor ons geen aanleiding om een zienswijze op te stellen, maar ik wil u verzoeken om toch het beleid van Waterschap Vallei & Eem te verwoorden in deze paragraaf.

Reactie gemeente Rhenen

Inderdaad wordt in de toelichting gesproken over het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit zal worden aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast door het correcte beleid te verwoorden.

2. Provincie Utrecht

1. zienswijze

Op zich kan worden ingestemd met de voorgestelde herinrichting van het bestaande terrein. Wel vraagt de provincie aandacht voor het volgende.

In het rapport van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme van 31 mei 2010 wordt een aantal aanbevelingen gedaan omtrent de voorgenen mix van chalets en toeristische kampeerplaatsen en over de situering van de verhuurchalets.

Deze aanbeveling onderschrijven wij van harte. Wij kunnen ons voorstellen dat bij de gewenste realisering van extra toeristische plaatsen het betreffende gehele terreingedeelte in het nieuwe integrale bestemmingsplan alsdan wordt bestemd voor verhuurchalets. Bij de recente herinrichting van het desbetreffende terrein moet in de lijn van het advies van meegenoemde commissie met het op termijn geheel beschikbaar stellen voor verhuurchalets hiermee al wel rekening worden gehouden.

Reactie gemeente Rhenen

Initiatiefnemer streeft een aantrekkelijk verblijfsproduct na. Bij de plaatsing van de chalets zal waar mogelijk rekening worden gehouden met een gemêleerd productaanbod, en met een landschappelijke inrichting met enige speelse fantasie (in plaats van de zogenaamde rijtjesopstelling), waardoor er sprake zal zijn van een aantrekkelijk.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Stichting Werkgroep Milieubeheer Rhenen

1. zienswijze

Ten behoeve van de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het bestaande terrein hebben in de afgelopen tijd diverse contacten en gesprekken plaatsgevonden met de wethouder RO en Adviesbureau Mol – van Zelst dat de gemeente bijstaat in de opstelling en behandeling van het bestemmingsplan. De WMR kreeg tijdens deze gesprekken de mogelijkheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen over een concept voor het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast heeft de WMR ook relevante documenten ontvangen. De WMR heeft de gesprekken en de transparante wijze waarop informatie gedeeld is, op prijs gesteld. Zij heeft genoteerd dat haar opmerkingen ter harte zijn genomen en hebben geleid tot aanpassingen in het (concept) ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente Rhenen

De gemeente dankt de WMR voor haar positieve inbreng gedurende het proces en streeft naar een goede en open verhouding met de WMR.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Zienswijze

Op grond van de gesprekken en na bestudering van boven vermelde documenten en het ontwerp bestemmingsplan komt de WMR tot de conclusie geen fundamentele opmerkingen te hebben over het ontwerp bestemmingsplan en is de WMR van mening dat de herontwikkeling van het bestaande terrein geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de Ecologische Hoofdstructuur waarbinnen de camping ligt.

Reactie gemeente Rhenen

Het gemeentebestuur constateert dat de WMR dezelfde conclusie trekt.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. Zienswijze

De WMR dringt erop aan dat in de uitvoering van de herontwikkeling van het bestaande terrein rekening wordt gehouden met de aanwezige natuurwaarden en het broedseizoen overeenkomstig de bepalingen van de Flora- en Faunawet en verder, dat de aanbevelingen in het

Natuurwaardenonderzoek van Van den Bijtel voor het beheer en de inrichting van het bestaande park (paragrafen 7.3. en 8.3.) worden opgevolgd.

Reactie gemeente Rhenen

Initiatiefnemer ziet erop toe dat de natuurwaarden van het bestaande terrein behouden en versterkt worden. Hij laat zich hierover jaarlijks door een deskundige informeren en begeleiden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. *Zienswijze*

De WMR benadrukt dat haar conclusie ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan voor het bestaande terrein niet geldt voor de voorgestelde uitbreiding. Dat wordt hieronder kort toegelicht.

In haar voorlopige reactie d.d. 15 februari 2008 over het concept Ontwerp Bestemmingsplan Camping Thijmse Berg (voor de uitbreiding) gaf de WMR reeds aan dat de voorgestelde uitbreiding een significant negatieve invloed zal hebben met name op de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS die ter plaatse slechts iets meer dan één kilometer breed is. De aaneengeslotenheid en de robuustheid van de EHS is één van de vier hoofdaspecten die volgens het college van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Utrecht bepalen welke waarden en kenmerken binnen de EHS als wezenlijk moeten worden aangemerkt. De WMR concludeerde daarom in februari 2008 dat geen argumenten aanwezig zijn om de ruimtelijke aantasting van de EHS door een uitbreiding te rechtvaardigen.

De conclusie van de WMR over de significante aantasting van de EHS door een uitbreiding is naderhand bevestigd door zowel het Natuurwaardenonderzoek van het Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel (zie paragraaf 8.2. daarvan) alsook door het advies van de provinciale Adviescommissie Recreatie en Toerisme (zie hoofdstuk 3 onder B.2. waarin de conclusies van het Natuurwaardenonderzoek worden onderschreven, alsook hoofdstuk 4)/

Het advies van de provinciale Adviescommissie Recreatie en Toerisme geeft verder aan dat uitbreiding van een individueel bedrijf in de EHS niet wordt gezien als een groot maatschappelijk belang.

De WMR wil hiermee reeds aangeven dat haar standpunt ten opzichte van de voorgestelde uitbreiding van de camping sinds 15 februari 2008 niet is veranderd en zelfs versterkt door de conclusies die in het Natuurwaardenonderzoek van Van den Bijtel en het advies van de provinciale adviescommissie Recreatie en Toerisme.

Reactie gemeente Rhenen

Het college heeft in haar besluit van 1 juli 2010 ingestemd met de conclusies van zowel Herman van den Bijtel (jaarrond onderzoek) als met advies van de provinciale Adviescommissie Recreatie en Toerisme.

Het gemeentebestuur hecht een groot belang aan besluitvorming op basis van correcte feiten. Echter. Het beleid rond de EHS is sinds 2008 in beweging. Het gemeentebestuur heeft op dit moment te weinig concrete feiten om te kunnen bepalen of de uitbreiding (met een compensatie van de natuur- en boswaarden) wel of niet haalbaar zal zijn. Daarom zal eerst de uitvoerbaarheid met betrekking tot de natuurwaarden worden onderzocht.

Zodra er concrete resultaten zijn waarover het bestuur een standpunt heeft ingenomen, zal het gemeentebestuur deze resultaten met u delen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Ambtshalve aanpassingen

1. Aan artikel 1 (begrippen) is het begrip 'peil' toegevoegd.

Bestemmingsplan Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein

Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen deel II

Versie: 30 oktober 2011

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Recreatiepark De Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein" heeft van 4 augustus tot en met 14 september 2011 voor een ieder tervisiegelegen in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze kenbaar maken. De op het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn in de notitie van 28 september 2011 samengevat en beantwoord.

Op 30 oktober 2011 is gebleken dat er nog een zienswijze is ingediend. In deze notitie wordt hierop ingegaan. Deze notitie is derhalve een aanvulling op de eerste notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

2. Zienswijzen

4. Landgoed Remmerstein BV te Rhenen

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

In het onderstaande wordt van de ingekomen zienswijze een samenvatting gegeven en wordt aangegeven of en zo ja hoe de zienswijze is verwerkt in het bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen is aan deze notitie als bijlage toegevoegd.

1. zienswijze

In de onderliggende stukken worden de uitbreidingsvarianten buiten het bestemmingsplan gepresenteerd. De voorliggende bestemmingsplanwijziging voor een herinrichting is onderdeel van een totaalvisie voor de toekomst en naar de mening van indiener onlosmakelijk daaraan gekoppeld. Het ontkoppelen mag daar niet tot een "salami-politiek" leiden.

Reactie gemeente Rhenen

Het is correct dat in het zgn "nee, tenzij onderzoek" de uitbreidingsvarianten zijn onderzocht. Omdat dit onderzoek ook betrekking heeft op het bestaande terrein, is dit toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. Elk bestemmingsplan is een integrale en onafhankelijke afweging van belangen. Er is geen sprake van dat dit bestemmingsplan deel uitmaakt van een totaalvisie voor de toekomst. Deze visie is er niet. Er is bestuurlijk voor gekozen om herinrichting van het bestaande terrein en de uitbreiding van de camping in twee afzonderlijke procedures te regelen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. zienswijze

Indiener geeft aan te begrijpen dat de herinrichting een economische noodzaak is. Los van de ecologie is echter met name de landschappelijke inpassing daarbij essentieel en mag daarbij geen stiefkind zijn. Indiener beperkt zich tot de herinrichting van de smalle noord-oostelijke strook langs de bosrand, waar de ca 19 staanplaatsen, volgens de kaart, vervangen kunnen worden door vakantiewoningen. De goed verstopte, naar binnen gerichte camping van vroeger heeft zich ook hier ontwikkeld tot een open liggend recreatiepark dat zijn omgeving niet alleen visueel maar ook

letterlijk annexeert, omdat de groene bufferzones verdwenen zijn, de tuinen zich tot en ver over de erfgrans bevinden en de bebouwingshoogte is toegenomen.

Reactie gemeente Rhenen

Voorop wordt gesteld dat de thans voorliggende juridische regeling een modernisering is van de geldende regeling. Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het geldende bestemmingsplan maakte een dichte opeenpakking van stacaravans mogelijk. Dit wordt uit velerlei oogpunt niet meer wenselijk geacht. Het nieuwe bestemmingsplan maakt bij recht de bouw van chalets en stacaravans mogelijk, van vakantiewoningen alleen na planwijziging.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de delen die ecologische en landschappelijke betekenis hebben uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden.

De afstand tot de bestemmingsgrens was ingevolge het geldende bestemmingsplan 5,00 m. Ingevolge het thans voorliggende bestemmingsplan is de afstand van chalets en stacaravans tot de bestemmingsgrens 3,00 m. Gelet op de minimale maten die gelden voor een perceel, waarbij de omvang van het perceel afhankelijk is gesteld van de oppervlakte van de chalet, zal bij omzetting naar chalets een verdunning van het aantal stacaravans, en daarmee ook van de gebruiksintensiteit inhouden. Hoewel daarmee de chalets iets dichter bij de bestemmingsgrens kunnen komen te staan, acht het gemeentebestuur dit aanvaardbaar omdat daarmee ook de bebouwingsintensiteit op een bepaalde plek zal verminderen.

De goothoogte van een chalet mag ingevolge het voorliggende bestemmingsplan niet meer dan 2,5 m, en de bouwhoogte niet meer dan 3,8 m bedragen. Ingevolge het geldende bestemmingsplan mogen er in deze zone alleen stacaravans worden gebouwd waarvan de hoogte maximaal 3,00 m mag bedragen. Dit betekent een verhoging van de bebouwing ten opzichte van het geldende bestemmingsplan met 0,80 cm. Deze verhoging is dermate beperkt dat landschappelijke gevolgen zeer beperkt zijn.

Bovendien dient niet uit het oog te worden verloren dat de (verouderde) stacaravans doorgaans vanuit een landschappelijk oogpunt zeer ontsierend kunnen zijn. Niet alleen de caravans zelf zijn ontsieren, ook het feit dat de caravans op (te) kleine percelen staan. Het gemeentebestuur stelt zich op het standpunt dat een goed ingepaste, wat grotere chalet uit een landschappelijk oogpunt te verkiezen is boven een verouderde stacaravan.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. zienswijze

Over het onderscheid tussen mobiele kampeermiddelen en verblijf in vakantiewoningen merkt indiener het volgende op. Mobiele kampeermiddelen worden geacht minder comfortabel te zijn en dus beperkter in gebruik en er is een reversibele situatie, stacaravan aan de trekhaak en de oorspronkelijke situatie is hersteld. De immobiliteit van de huidige kampeermiddelen is inmiddels zeer kwetsbaar en deze hebben zich tot comfortabele bungalows ontwikkeld. Het begrip semi-permanente bewoning is evenzo rekbaar. De bestemmingsplan wijziging formaliseert nu deze ingrijpende intensivering van het recreatiepark met vakantiewoningen tot 5 m hoogte, die een toename van externe verstoringen tot gevolg zal hebben.

Reactie gemeente Rhenen

Het college erkent dat een chalet of vakantiewoning een andere effect op de omgeving heeft dan een stacaravan of een mobiel kampeermiddel. In de toelichting is gemotiveerd waarom de omzetting naar chalets en vakantiewoningen noodzakelijk is. Ook is in de toelichting ingegaan op het gemeentelijk beleid inzake permanente bewoning van recreatieverblijven. Naar eventuele externe verstoring op het gebied van natuur is onderzoek gedaan. Gebleken is dat hier geen sprake van is. Verwezen wordt naar de toelichting en naar de betreffende onderzoeken. Ook is de eventuele toename van verkeersintensiteit onderzocht. Ook hiervan is niet gebleken. Terzake wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting, en naar de beantwoording van de inspraakreactie van de WMR.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. Zienswijze

Onder andere betreft het de visuele overlast die de belevingswaarde van het landschap aantast, de verstoring van de aanwezige fauna evenals toenemende schade aan natuurwaarde, ten gevolge van het uittredende licht en de geluidsoverlast.

De meeste hinder ondervindt met name de zeer smalle strook natuurgebied die de kern zou moeten vormen van de robuuste ecologische verbindingszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Zowel Landgoed Remmerstein als de Thijmse Berg bevinden zich in de planologische zone buitengebied categorie 4, beiden maken deel uit van de EHS.

Reactie gemeente Rhenen

Voor de visuele overlast wordt verwezen naar de beantwoording onder 2. In beide natuuronderzoeken, en in de beantwoording van de inspraakreactie en de zienswijze van de WMR en in de toelichting is uitgebreid ingegaan op de thans aanwezige natuur, en op de planologische situatie rondom de PEHS.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. Zienswijze

Landgoed Remmerstein is een directe buur en heeft zijn bossen opengesteld voor recreanten. Het landgoed wil bij de ontwikkelingen betrokken worden.

Landgoed Remmerstein besteedt veel aandacht en energie aan het in stand houden van zowel het landschappelijk als het cultuurhistorisch erfgoed met haar flora en fauna. Dit erfgoed maakt het Remmersteinse bos bijzonder voor de recreant in het algemeen en de Thijmse Berg profiteert daar ten volle van. Deel uitmakend van Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug is ons er alles aan gelegen dit zo te houden, waarbij ons inziens de belangen van De Thijmse Berg niet mogen prevaleren.

Reactie gemeente Rhenen

De gemeente

3. Telefoongesprek

Op dinsdagavond 30 oktober heeft mevrouw Mol met indiener een telefoongesprek gehad. Tijdens dit gesprek is aan de orde geweest een verduidelijking van de punten die in de zienswijze naar voren zijn gebracht. In dit telefoongesprek is het volgende aan de orde geweest:

- Indiener heeft geen moeite met chalets, mits er een groene buffer komt tussen de chalets en de gronden van indiener. De buffer hier is weggekapt en is puin geworden. De reden hiervoor is dat er in Remmerstein veel wild zit, de flora en fauna is bijzonder. Indiener is bevreesd voor de toename van licht, dit is niet goed voor de uilen en de boomkruipers. Gelet hierop zou indiener graag een houtwal aan de rand zien, en nieuwe bebouwing op een afstand van ten minste 8 meter. Vroeger waren er houtwallen maar die zijn verdwenen.
- Eerdere afspraken zijn niet nagekomen;
- Indiener heeft geen moeite met het kampeerveld.

De exploitant van de camping geeft uitvoering aan het Natuurbeheersplan 2001, waarin ook de randbeplanting is meegenomen. In dit kader zal het prikkeldraad worden vervangen voor een meer natuurlijke inrichting. Bedacht dient te worden dat ook het nu geldende bestemmingsplan verhardingen en dergelijke zondermeer mogelijk maakt.