



Plancorrectie De Thijmse Berg

Plancorrectie De Thijmse Berg

Gegevens over het plan:

Plannaam: Plancorrectie De Thijmse Berg
Identificatienummer: NL.IMRO.0340.BPThijmsebergherz-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: mei 2015

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Allurepark De Thijmse Berg
Contactpersoon opdrachtgever: J. van Dijk
Betrokken gemeente: Rhenen
Behandelend ambtenaar: M. Cornelisse
Projectleider Buro SRO: G. Yntema
Projectnummer Buro SRO: 46.90.03

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
e-mail algemeen: arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Opbouw bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Ecologie	19
4.3 Economische uitvoerbaarheid	21
4.4 Waterparagraaf	21
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Verbeelding	24
5.3 Wijze van bestemmen	24
Hoofdstuk 6 Procedure	25
6.1 Algemeen	25
6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	25
6.3 Verslag zienswijzen	25
Bijlage bij de toelichting	
Bijlage 1 Flora en fauna onderzoek	26

Regels	28
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	30
Artikel 1 Begrippen	30
Artikel 2 Wijze van meten	32
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	34
Artikel 3 Recreatie	34
Artikel 4 Leiding - Water	36
Artikel 5 Waarde - Archeologie	37
Artikel 6 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied	39
Hoofdstuk 3 Algemene regels	40
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	40
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	40
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	40
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 10 Overgangsrecht	41
Artikel 11 Slotregel	41

Verbeelding

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Om de toekomst voor het recreatieterrein te waarborgen, is ongeveer twee jaar geleden een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op basis hiervan zijn enkele ontwikkelingen in gang gezet waarbij gebleken is dat het bestemmingsplan op twee punten niet juist is vastgesteld. Ten eerste dienen op een locatie waar op dit moment uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan, ook chalets en vakantiewoningen te worden toegestaan. In de toelichting van het plan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein" is deze ontwikkeling reeds verantwoord. Echter in de vertaling van de toelichting naar de verbeelding is hier een omissie opgetreden.

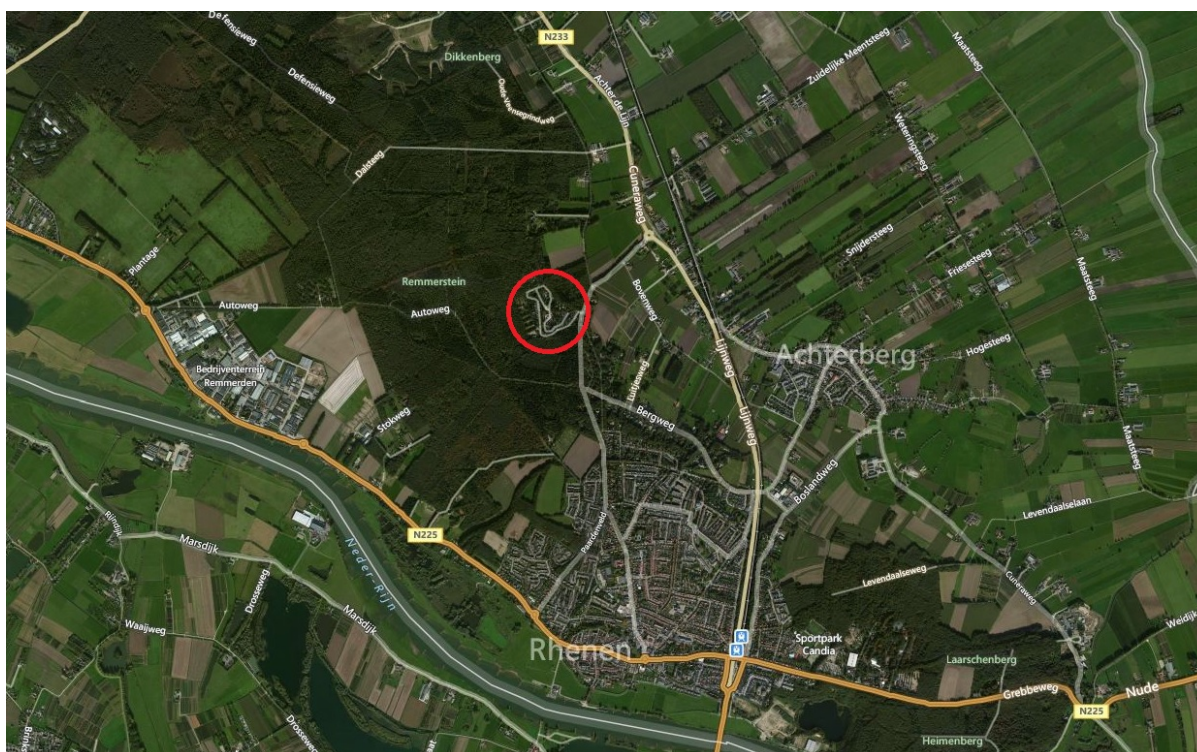
Ten tweede bestaat de wens om in de toekomst in het park vakantiewoningen met een rieten kap te bouwen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is dit mogelijk. Een vakantiewoning met een rieten kap vraagt echter een bepaalde bouwhoogte onder andere omdat een rieten kap zwaarder is dan bijvoorbeeld een pannendak of bitumen dakbedekking, waardoor een zwaardere constructie onder de kap moet worden gebouwd. Een dergelijke constructie neemt meer ruimte in dan bij een pannendak of een bitumen afdekking. De huidige maximale bouwhoogte is volgens de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 3,80 meter. Dit dient gewijzigd te worden in een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Het College van burgemeester en wethouders heeft op basis van een eerder ingediend principeverzoek aangegeven medewerking te willen verlenen aan deze planwijziging. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier invulling aan. Het betreft op de eerste plaats een correctie van het geldende bestemmingsplan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein" en corrigeert de regels van de bestemming 'Recreatie'. Om die reden zal dit bestemmingsplan de nieuwe bouwhoogte regelen en voor een gedeelte van het terrein chalets en impliciet vakantiewoningen toestaan waar nu enkel mobiele kampeermiddelen mogelijk zijn. Daarnaast zijn naar aanleiding van het vooroverleg enkele dubbelbestemmingen toegevoegd (zie 5.3 Wijze van bestemmen). Het onderliggende plan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein" is voor het overige overgenomen en biedt grotendeels de benodigde ruimtelijke onderbouwing. Waar nodig is deze geactualiseerd en aangevuld.

Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rhenen ten noorden van de kern Rhenen. Het gebied is lokaal bekend als "Remmerstein" en is onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



bron: Bing Maps

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de gronden, bouwwerken en wat daarop daarop gebouwd mag worden.

Omdat dit plan een correctie is op het bestemmingsplan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein" zullen de regels en verbeelding van dat plan als uitgangspunt gebruikt worden. De onderliggende bestemming "Recreatie" is correct en blijft hetzelfde er dient enkel door middel van een aanpassing op de kaart een uitbreiding van de locatie voor de bouw van chalets toegestaan te worden. In de wijzigingsbevoegdheid van de regels zal daarnaast een hogere bouwhoogte voor de bouw van vakantiewoningen worden gesteld.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld

in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de functie- en bouwmogelijkheden van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken en maatvoeringen. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden.

De verbeelding is gebaseerd op het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. De planregels zijn opgesteld conform de SVBP 2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Allurepark De Thijmse Berg is een recreatiepark met chalets, stacaravans en ruimte voor mobiele kampeermiddelen zoals tenten en caravans. Het terrein is gelegen ten noorden van de kern Rhenen in een natuurlijke omgeving dat onderdeel is van de Utrechtse Heuvelrug.

Het plangebied ligt aan de Nieuwe Veenendaalseweg 229, niet ver van de provinciale weg N233. Onderstaande afbeelding geeft dit globaal aan.



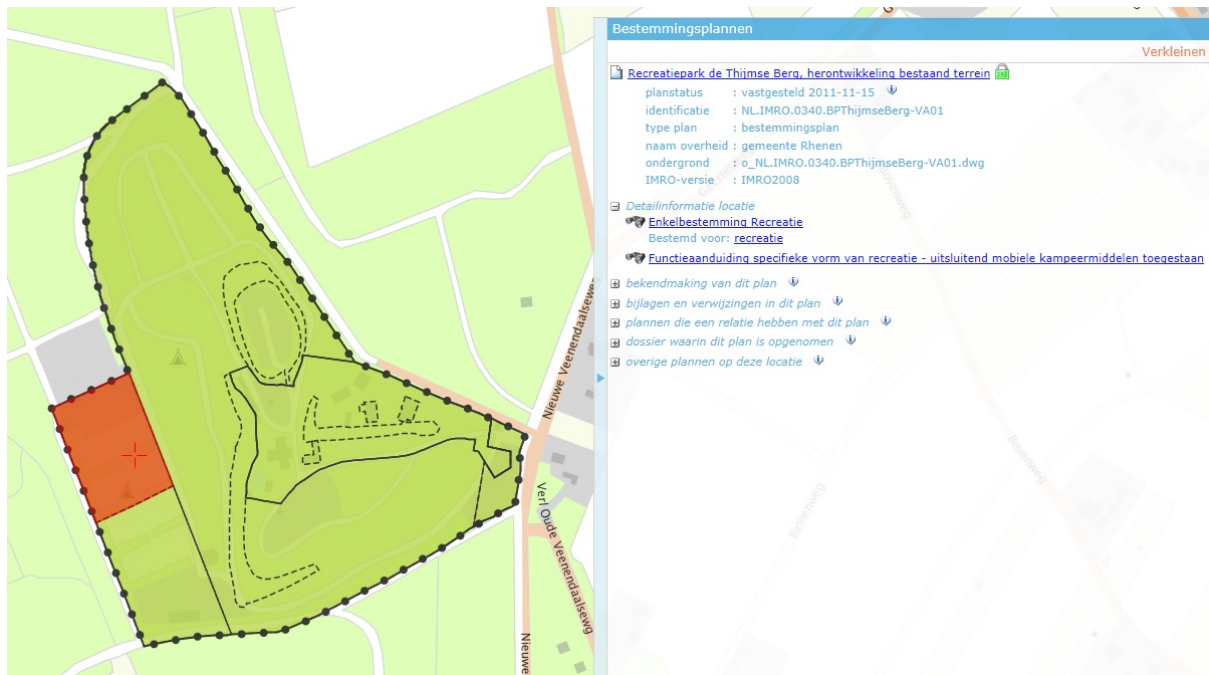
bron: Google Maps

Op het terrein zijn diverse recreatieve verblijfgelegenheden toegestaan. Over het algemeen mogen over het hele terrein mobiele kampeermiddelen en chalets worden geplaatst. Met uitzondering van twee veldjes achter op het terrein. Hier zijn op het ene veldje alleen mobiele kampeermiddelen toegestaan en op het andere veldje alleen chalets.

2.2 Toekomstige situatie

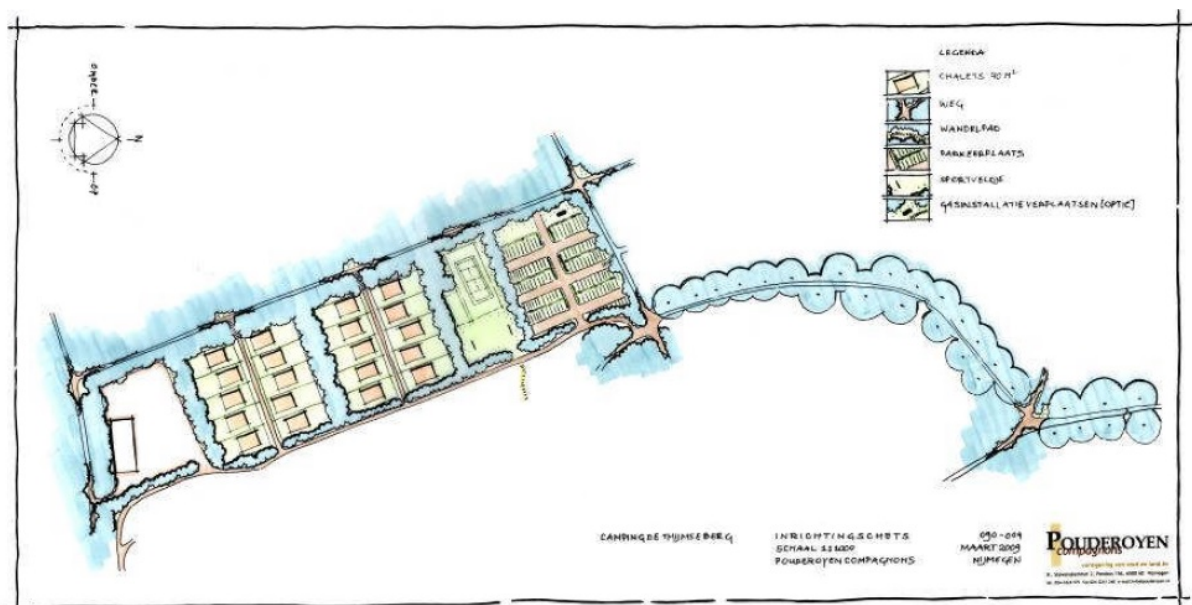
Het recreatieterrein zal in de toekomstige situatie wat betreft gebruik en omvang hetzelfde blijven. Deze plancorrectie ziet er op toe dat binnen de grenzen van het recreatieterrein voor de locatie zoals op onderstaande afbeelding rood is weergegeven ook chalets en impliciet vakantiewoningen worden toegestaan.

Hieronder is aangegeven om welke locatie het gaat.



Uitsnede geldende verbeelding waarbij de locatie waar ook chalets moeten gaan komen, en na wijziging ook vakantiehuizen, rood gekleurd is

Om de bestaande capaciteit aan 'vaste' standplaatsen ondanks deze herstructurering te kunnen behouden en een mogelijkheid tot productdifferentiatie te bieden wordt het mogelijk gemaakt om op het bestaande terrein voor mobiele kampeerplaatsen ook kamperen buiten het kampeerseizoen (15 maart – 31 oktober) mogelijk te maken. Daarnaast wordt op het 'voormalige' terrein voor mobiel kamperen de mogelijkheid geboden om het terrein, conform de veranderende marktvraag in de toekomst tevens eventueel te kunnen gaan benutten voor de realisering van in totaal twintig zeer ruim opgezette standplaatsen (275 m²) voor, zogeheten chalets (= een houten recreatief onderkomen met een omvang van 70 m²), voor de verhuur. De ruim opgezette standplaatsen worden omsloten door een groene kamer, die een eenheid vormt met het aangrenzende bos. In deze groene kamers staan de chalets versprongen ten opzichte van de weg waardoor er variatie ontstaat op het veld.



Schets gewenste situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Ten aanzien van het geldende beleid wordt ingegaan op de meest recente geldende beleidsstukken. Omdat ten opzichte van de vaststelling van het bestemmingsplan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein" nieuw beleid is vastgesteld door rijk, provincie en gemeente geeft dit hoofdstuk een actualisatie van het beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) en de twintig Nationale Parken maken deel uit van de EHS en hebben een belangrijke recreatieve, educatieve en natuurwaarde. Het Rijk heeft in het verleden achttien Nationale Parken aangewezen. Samen met de twee toen al bestaande particuliere Nationale Parken vormen zij het stelsel van twintig Nationale Parken die de topgebieden van typisch Nederlandse natuur vertegenwoordigen. Het beleid ten aanzien van Nationale Parken is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Planspecifiek

Met betrekking tot de SVIR en het Barro kan gesteld worden dat dit plan te kleinschalig is. Uit de rijksdocumenten blijkt dat afwegingen zoals deze overgelaten worden aan de lagere overheden, provincie en gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) van de provincie Utrecht is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd:

- Duurzame leefomgeving
 1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
 2. Behoud van strategische watervoorraden.
 3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
 4. Anticiperen op de langetermijn gevolgen van klimaatverandering.
 5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
 6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.
- Vitale dorpen en steden
 1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnen-stedelijke ontwikkeling.
 2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
 3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
 4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer
- Landelijk gebied met kwaliteit
 1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
 2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
 3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
 4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
 5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Beleid

Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is

opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Gemeenten en initiatiefnemers dienen bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV zijn de regels uit het PRS rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit de AMvB Ruimte, zoals voor de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De verordening stelt in het kader tot het landschap Utrechtse Heuvelrug regels voor ontgrondingen en waterberging en -kwaliteit. In het kader van recreatie wordt gesteld dat recreatiewoningen niet permanent gebruikt mogen worden. Deze regel kent een rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen in de hele provincie. Aangezien dit plan het gebruik van recreatiewoningen regelt, zal expliciet worden opgenomen dat permanente bewoning van recreatieverblijven niet is toegestaan.

Op 10 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht een eerste partiële herziening PRV 2013 vastgesteld. Een tweede partiële herziening PRV 2013 is thans in ontwerp. De partiële herziening betreft de volgende onderwerpen:

- toevoegen experimenteerruimte voor duurzame energie en windenergielocatie bij Vianen;
- wijzigen begrenzings van Stelling van Amsterdam en Buitenplaatszones en PRV-bepalingen voor archeologie (cultureel erfgoed);
- wijzigen rode contour van de gemeente Rhenen ten behoeve van de kern Achterberg en van de gemeente Utrecht ten behoeve van het 'Prinses Máxima Centrum voor Kinderoncologie';
- wijzigen PRV-regels voor de EHS en begrenzing van de EHS;
- verwerken motie over het concreet begrenzen van de Houtkades Lopikerwaard;
- kleine reparaties in PRS en PRV.

In de eerste partiële herziening wordt gesteld dat ten opzichte van het beleid voor de EHS ter plekke van ingesloten functies alleen de actuele waarden worden beschermen. De bescherming van de EHS richt zich zowel op actuele als potentiële waarden. Deze potentiële waarden worden vooral bepaald door abiotische factoren zoals waterhuishouding en bodemopbouw. De kaders die het rijk stelt voor de bescherming van de EHS (vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) geven aan, dat de bescherming van potentiële waarden in de EHS alleen aan de orde kan zijn, als de gronden daadwerkelijk (mede) voor natuurdoelen zijn bestemd in ruimtelijke plannen.

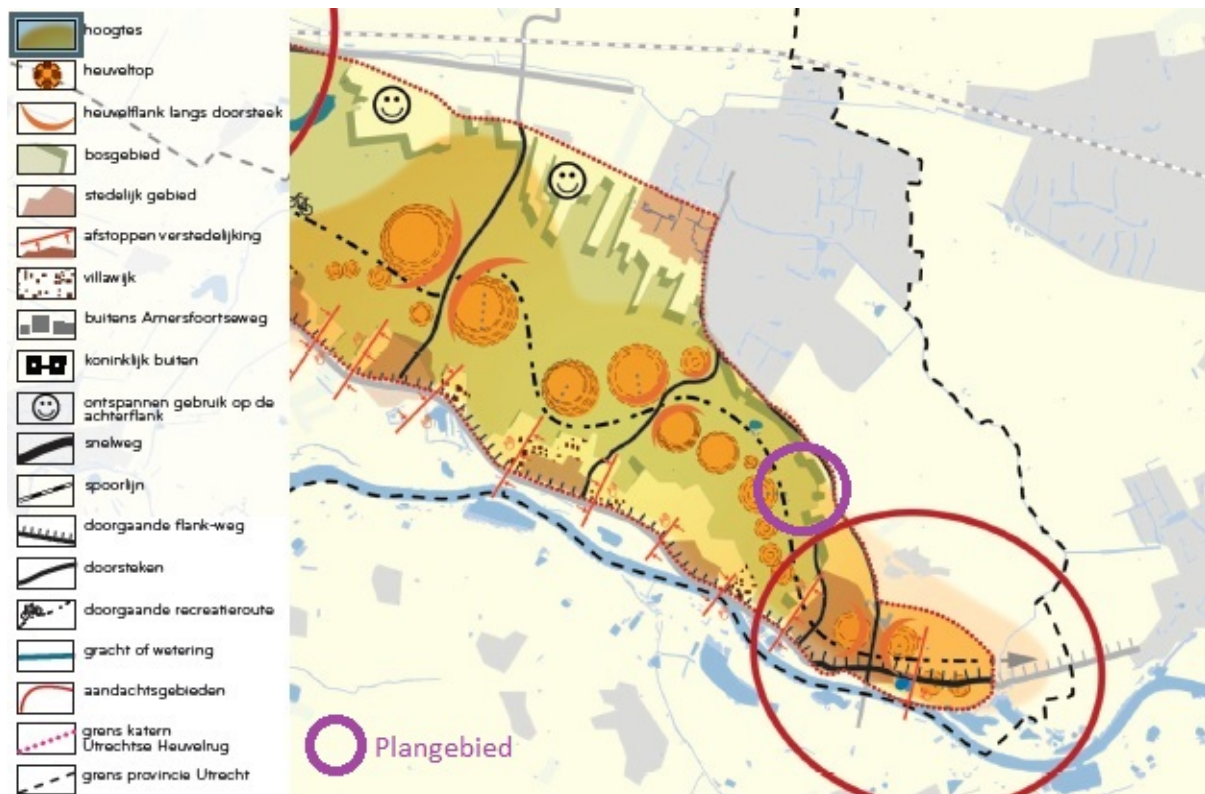
Kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen

De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als een landschappelijke eenheid. Deze wordt bepaald door het doorlopende reliëf, wat zich sterk manifesteert ten opzichte van de omliggende vlakkere en meer open landschappen. Het dominante voorkomen van bos geeft de Utrechtse Heuvelrug een bostapijt. Deze heeft een afwisseling in zich met heide, vennen en stuifzand, waardoor de Utrechtse Heuvelrug een centraal robuust element is voor het natuurnetwerk in de provincie Utrecht. Open plekken op de Utrechtse Heuvelrug zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen.

Het provinciaal landschap vraagt:

- in stand houden van het reliëf;
- in stand houden van het samenhangend boscomplex.

De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als een landschappelijke eenheid. Deze wordt bepaald door het doorlopende reliëf, wat zich sterk manifesteert ten opzichte van de omliggende vlakkere en meer open landschappen. Het dominante voorkomen van bos geeft de Utrechtse Heuvelrug een bosdeken. Deze heeft een afwisseling in zich met heide, vennen en stuifzand, waardoor de Utrechtse Heuvelrug een centraal robuust element is voor het natuurnetwerk in de provincie Utrecht. De Utrechtse Heuvelrug wordt doorsneden door een historisch bepaald netwerk van wegen. Open plekken op de Utrechtse Heuvelrug zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen.



Uitsnede kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

Planspecifiek

Als gevolg van het provinciale beleid kan gesteld worden dat er enkel vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening rechtstreeks regels gelden voor het plangebied. Deze regels zijn echter alleen voor ontgrondingen en waterberging. Voor dit plan spelen ontgrondingen en waterberging geen rol.

Met betrekking tot de kwaliteitsgids worden vooral wensen beschreven over de verschijning van de Utrechtse Heuvelrug, met name landschappelijke uitstraling en behoud van bestaande waarden zoals oude wegpatronen.

Om deze reden wordt gesteld dat het plan past binnen de kaders van het door de provincie vastgestelde ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein", gewijzigd vastgesteld op 15 november 2011. Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding (bestemmingsplankaart) van het geldende bestemmingsplan.



Verbeelding van het bestemmingsplan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein"

Het hele plangebied heeft de bestemming "Recreatie". Gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden als recreatieterrein. Een aantal gebieden op het terrein zijn uitgesloten van bebouwing. Dit is aangegeven door middel van een functieaanduiding (op bovenstaande verbeelding aangegeven door de gestippelde lijnen). Op het terrein zijn chalets, stacaravans en mobiele kampeermiddelen toegestaan. Daarnaast zijn de benodigde bedrijfsgebouwen, zoals kantines, dagwinkels, zwembaden, toiletten en wasruimten en drie bedrijfswoningen, toegestaan. Aan de bouw van deze gebouwen zijn bouwregels verbonden.

Het plan kent een wijzigingsbevoegdheid om op de locatie waar nu stacaravans en chalets zijn toegestaan, vakantiewoningen mogelijk te maken. Hieraan zijn echter tien voorwaarden verbonden, alvorens dit mogelijk is. Voor de voorwaarden wordt verwezen naar art. 3.5.1 van het moederplan.

Voor dit plan is het van belang in te gaan op de regels voor de bouw van vakantiewoningen. Hiervoor geldt dat deze maximaal 300 m³ mogen zijn. De goothoogte en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 2,5 en 3,80 meter bedragen.

Welstand

In overleg met de welstandscommissie is gekeken naar de nieuwe bouwhoogte voor de vakantiewoningen en de effecten hiervan op de uitstraling van het park. Op 15 januari 2014 is het initiatief behandeld bij de Welstand en Monumenten Commissie Midden Nederland. Door hen is een positief advies afgegeven op het realiseren van vakantiewoningen met een rieten kap.

Beleids- en Actieplan recreatie en toerisme gemeente Rhenen (2008)

Het streefbeeld dat wordt genoemd is dat Rhenen in 2015 een gastvrije bestemming is, waar voor meerdere doelgroepen een aanbod aan accommodaties beschikbaar is. Het verblijfsrecreatief aanbod kenmerkt zich door kwaliteit en het bijzondere karakter van de omgeving en de accommodatie.

Rhenen kiest ervoor zich meer te profileren als verblijfsrecreatieve gemeente met een divers aanbod. Bij uitbreiding van het verblijfsrecreatieve aanbod ziet de gemeente graag diversificatie van het aanbod en niet 'meer van hetzelfde'. Nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen dienen een aanvulling te zijn op het bestaande aanbod. De bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven in de gemeente zijn over het algemeen van een goede kwaliteit. Deze lijn wil de gemeente graag vasthouden. Zij neemt zich voor het doorvoeren van een kwaliteitsslag bij bestaande bedrijven zoveel mogelijk te faciliteren. Nieuwe ontwikkelingen dienen op een positieve manier bij te dragen aan de kwaliteit van het toeristisch-recreatief product van de gemeente. Het gaat dan om de kwaliteit van de landschappelijke inpassing en aankleding van het bedrijf. De gemeente geeft hier uitvoering aan door met behulp van een toetsingskader ervoor te zorgen dat de nieuwe bedrijven voldoen aan richtlijnen ten aanzien van kwaliteit.

Planspecifiek

Eén van de doelen van dit nieuwe plan is het plaatsen van vakantiewoningen met een rieten kap. Dit geeft een natuurlijke uitstraling aan de gebouwen waardoor ze goed passen in het landschap. De waarden gezien vanuit het provinciaal beleid met betrekking tot het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en ook die vanuit het Beleids- en Actieplan recreatie en toerisme worden hiermee versterkt.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de uitvoerbaarheid van dit plan wordt voor het overige verwezen naar de hoofdstukken 5 en 6 van het bestemmingsplan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein".

4.1 Archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

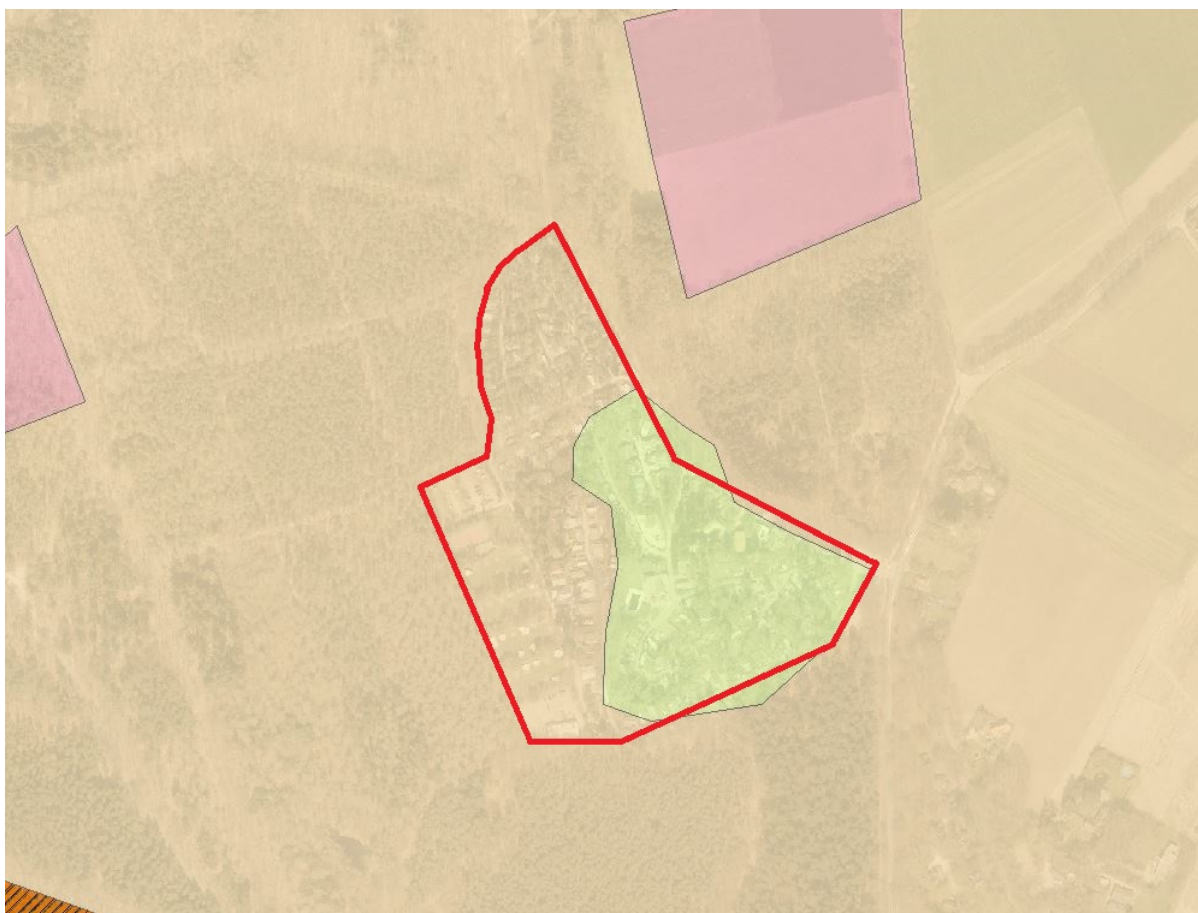
Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veilig gesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

De gemeente Rhenen heeft in 2011 de Archeologische beleidskaart gemeente Rhenen laten opstellen. De archeologische beleidskaart werkt in combinatie met de Verwachtingenkaart. De verwachtingenkaart geeft voor alle gronden in de gemeente de verwachte kans op het vinden van archeologische relictten.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart Rhenen 2011

Op de archeologische verwachtingenkaart is aangegeven dat voor de gronden die in dit bestemmingsplan worden bestemd, geen archeologische verwachting geldt voor het gedeelte wat op bovenstaande afbeelding 'groen' is weergegeven en dat een hoge archeologische verwachting geldt voor de rest van het plangebied. Voor de gronden met een hoge verwachting is het belangrijk dat archeologisch (voor)onderzoek plaatsvindt op het moment dat in de grond geroerd gaat worden. Om deze archeologische onderzoeksplicht te waarborgen, is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming voor de archeologische waarden opgenomen, met hieraan gekoppeld een eigen omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Hiermee is een omgevingsvergunning binnen een bestemming met potentiële archeologische waarden nodig, wanneer werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld en groter dan 100 m² plaatsvinden. Voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is geen omgevingsvergunning vereist.

Dit plan voorziet verder niet in roeren in de grond. Het doel van dit plan is tweeledig. Ten eerste worden rieten kappen mogelijk gemaakt op vakantiewoningen, dit valt buiten de onderzoeksplicht voor archeologie. Ten tweede wordt op het veld waar nu alleen mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan ook vakantiewoningen toegestaan. Op het moment dat voor de nieuwbouw van deze vakantiewoningen een vergunning wordt aangevraagd zal ook gekeken worden of een archeologisch (voor)onderzoek overlegd moet worden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' die in dit plan is opgenomen, dwingt dit af. Wanneer dit van toepassing is komen eventuele kosten voor archeologisch onderzoek voor rekening van de verstoorder.

Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan dan geldt de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53): "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister." Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke vondst bij de gemeente worden gemeld.

Dit plan is met betrekking tot het aspect 'Archeologie' uitvoerbaar.

4.2 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Onderstaand een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Uitsnede Natura2000 kaart met EHS begrenzing (lichtgroen) en begrenzing van het Nationaal Park (rood)

Natura2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een aangewezen vogelrichtlijn of habitatrichtlijngebied. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft de Rijn- uiterwaarden, ten zuiden van Rhenen. Gezien de afstand tot het plangebied en de aard en omvang van het initiatief wordt geen invloed op de te beschermen natuurwaarden verwacht. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is daarmee aangetoond.

EHS

Het plangebied is conform de kaart 'gebieden binnen groene contouren' juist gelegen binnen de vastgestelde groene contour en hiermee binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Binnen de EHS kunnen bestaande functies en bestaand gebruik worden voortgezet.

Voor bestaande campingterreinen is door de provincie Utrecht beleid ontwikkeld. Het gaat om de brief van Gedeputeerde Staten van Utrecht aan belanghebbende gemeenten, met als onderwerp

"Uitwerking Ruimtelijk beleid Verblijfsrecreatie binnen de EHS" (brief 29 januari 2008). In deze brief is aangegeven dat "zolang de beoogde ingreep plaatsvindt binnen de grenzen van de geldende verblijfsrecreatiebestemming, worden de gevolgen voor de EHS in principe als niet significant aangemerkt, (...)".

Flora en Fauna

In 2009 is onderzoek gedaan flora en fauna in het plangebied. Gegevens met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten hebben juridisch gezien een geldigheidsduur van drie tot vijf jaar. Omdat de gegevens van het eerste onderzoek ouder zijn dan vijf jaar, is een actualisatie van voornoemd onderzoek uitgevoerd. Omdat het een actualisatie betreft is het onderzoek beperkt tot twee veldbezoeken in de periode april - juni. De rapportage is opgenomen in bijlage 1 van dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek is naar voren gekomen

dat de natuurwaarden van de velden met toeristische plaatsen, inclusief de aangrenzende bossingels beperkt zijn. De plaatsing van chalets op de velden met toeristische plaatsen zal geen nadelige effecten hebben voor de natuurwaarden van dit deel van het recreatiepark. Van een significante aantasting van de EHS is geen sprake, omdat de chalets op velden worden geplaatst die reeds gereed zijn voor de bouw van chalets. Er hoeft bijvoorbeeld niet extra gekapt te worden. Door het treffen van een tweetal eenvoudige maatregelen (zie Artikel 7 Algemene gebruiksregels) ter verbetering van de natuurkwaliteit kan het beperkte verlies van de oppervlakte grasland ongedaan worden gemaakt.

In het bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met het plaatsen van chalets. Het maximum aantal wijzigt niet. Op grond hiervan is de conclusie gerechtvaardigd dat de plaatsing van chalets niet zal leiden tot een wezenlijke toename van de recreatiedruk in de aangrenzende bossen, noch tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op het omringende wegennet.

De vervanging van toeristische plaatsen door chalets kan er wel toe leiden dat in andere perioden van het jaar (voor- en naseizoen) de betreding van de omringende bossen door gasten van het recreatiepark toeneemt. Gelet op de reeds bestaande hoge recreatiedruk in de omringende bossen zal het bezoek door gasten van het recreatiepark niet leiden tot een significante toename van de verstoring in de omringende bossen als gevolg van menselijke aanwezigheid en betreding.

Het plan houdt rekening met de aanwezige natuurwaarden in het gebied en zorgt niet voor een significant negatief effect op de aanwezige flora en fauna. Het plan is op 'ecologisch' gebied goed inpasbaar.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Artikel 6.2.1 van het Bro geeft aan voor welke bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld. Dit zijn plaan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Planspecifiek

Dit plan voorziet niet in een ontwikkeling zoals gesteld in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om die reden kan van een onderbouwing omtrent het kostenverhaal afgezien worden.

Eventuele planschade wordt door middel van een planschade overeenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

4.4 Waterparagraaf

Met betrekking tot deze paragraaf wordt verwezen naar bestemmingsplan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein. In afwijking van dat bestemmingsplan wordt in dit plan opgenomen dat de gronden in casu aangewezen zijn als grondwaterbeschermingsgebied.

Provinciale milieuverordening 2013

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 de Provinciale milieuverordening 2013 (PMV 2013) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 mei 2013. In de Provinciale ruimtelijke verordening zijn gebieden aangegeven die voor de winning van water van belang zijn. Met betrekking tot waterwinning wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, 100-jaar aandachtsgebieden en boringsvrije zones.

Binnen de grondwaterbeschermingszones geldt een bijzondere zorgplicht. Ook al geldt er geen expliciet verbod op een activiteit in een beschermingszone, dan is ze toch verboden als ze risico's met zich meebrengt die niet voldoende door maatregelen of voorzieningen kunnen worden weggenomen. Rond een waterwingebied ligt een grondwaterbeschermingsgebied. De meeste besluiten met regels hebben betrekking op die zone. De derde zone is het 100-jaarsaandachtsgebied. Hier gelden geen extra milieuregels, maar dient wel extra aandacht aan de bescherming te worden gegeven, onder andere met het oog op ruimtelijke ontwikkelingen. In de 100-jaarszone wordt bij functiewijziging of belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen, rekening gehouden met het waterwinbelang. Bedreigende functies voor de waterwinning zijn globaal: industriële activiteiten, intensieve akkerbouw, grootschalige infrastructurele werken en intensieve vormen van veehouderij. In het grondwaterbeschermingsgebied worden voorwaarden gesteld aan toepassing van: inrichtingen, licht verontreinigde grond, buisleidingen, verhardingen en gebouwen, boringen en funderingen, begraafplaatsen en uitstrooivelden, bestrijdingsmiddelen en meststoffen. Boringsvrije zones zijn minder kwetsbaar voor verontreinigingen en aantastingen dan grondwaterbeschermingsgebieden. Deze gebieden hebben een ondergrond met een aaneengesloten slecht-doordringbare kleilaag, hieronder bevinden zich de filters van de winning. De regels voor de boringsvrije zone moeten voorkomen dat de beschermende kleilaag doorboord wordt.

Bij functiewijzigingen in gebieden die van belang zijn voor de waterwinning moet rekening worden gehouden met het waterwinbelang. Toegelicht moet worden hoe de bescherming gestalte krijgt. Hiermee wordt een duurzame bescherming van de drinkwatervoorziening verankerd in ruimtelijke plannen. Het streven van de provincie hierbij is minimaal te komen tot het niet verder toenemen van het risicovol gebruik en, waar mogelijk, tot het extensiveren of opheffen van dit gebruik.

Planspecifiek

Het grondwaterbeschermingsgebied "Rhenen" is aangewezen als milieubeschermingsgebied voor grondwater en bestaat uit een waterwingebied en een zeer kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied. Het waterwingebied ligt in het plangebied.



Bij functiewijziging en in de gebieden die van belang zijn voor waterwinning gelden, behoudens een vergunningstelsel in de regels ten aanzien van een aantal met name genoemde werken en werkzaamheden, geen extra regels maar moet wel rekening worden gehouden met het waterwinbelang (Uitvoering beleidslijn nieuwe Wro, provincie Utrecht). Het streven is hierbij is minimaal te komen tot een niet verder toenemen van het risicovol gebruik.

Door het opnemen van een gebiedsaanduiding wordt een aanlegvergunningstelsel in de regels van dit plan opgenomen, zodat de gronden in beginsel beschermd zijn.

Dit plan heeft geen toename van het risicovol gebruik tot gevolg.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Dit plan regelt enkel de bouwhoogte van vakantiewoningen en de locatie waar deze geplaatst mogen worden. Voor het overige blijft het geldende bestemmingsplan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein" van toepassing.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken en maatvoering gegeven, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Wijze van bestemmen

Voorliggend plan is een correctie op het geldende bestemmingsplan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein". Ten opzichte van het moederplan wijzigt artikel 3 als volgt: lid 3.1 onder d komt te vervallen en de 'gebiedsaanduiding specifieke vorm van recreatie - chalets toegestaan' wordt in de verbeelding vergroot. Hierdoor is de aanduiding 'functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - uitsluitend mobiele kampeermiddelen toegestaan' overbodig geworden en wordt deze geschrapt. Het werkt door naar art. 3.5.2, die komt te vervallen.

In de wijzigingsbevoegdheid is de maximale bouwhoogte van vakantiewoningen gewijzigd naar 5 meter (art. 3.5.1 onder d).

In het plangebied komen gebieden met archeologische verwachtingswaarden voor. Voor dit gebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, met daaraan gekoppeld bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, ten behoeve van de bescherming van deze waarden.

Voor de volledigheid is de grondwaterbeschermingszone opgenomen. Daarnaast is de drinkwaterleiding die door het gebied loopt bestemd, waarbij een beschermingszone van 2 meter aan weerszijden van de leiding is opgenomen.

In de algemene gebruiksregels (artikel 7) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor inrichting van natuur. Deze bevat twee maatregelen ter versterking van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS welke twee jaar na oplevering van de nieuwbouw van chalets moeten zijn gerealiseerd.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de inspectie, omdat geen sprake is van een rijksbelang. Het plan is wel overlegd met de Provincie Utrecht. Over de inhoud van het plan bestaat overeenstemming. Dit plan betreft een correctie van het geldende bestemmingsplan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein". Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, behoudens de hogere bouwhoogte van chalets. De waterhuishoudkundige aspecten uit het plan "Recreatiepark de Thijmse Berg, herontwikkeling bestaand terrein" blijven van toepassing. Over de gewenste situatie bestond destijds al overeenstemming.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is van donderdag 26 februari 2015 tot en met woensdag 8 april 2015 voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Flora en fauna onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Plancorrectie De Thijmse Berg' met identificatienummer NL.IMRO.0340.BPThijmsebergherz-VA01 van de gemeente Rhenen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0340.BPThijmsebergherz-VA01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Algemene wet bestuursrecht

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

de som van de grondoppervlakte van alle gebouwen op een in de regels nader aangeduid gebied, uitgedrukt in procenten van het totale oppervlak van dat gebied;

1.8 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

1.10 bestaand

- g. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- h. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw

een vrijstaand of een aan een hoofdgebouw of kampeermiddel aangebouwd gebouw, dat ondergeschikt en dienstbaar is aan een gebouw of kampeermiddel, zoals bijvoorbeeld garages, bergingen, hobbyruimten, hokken voor kleine huisdieren en plantenkassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, die slechts kunnen worden gebouwd in samenhang met een gebouw of kampeermiddel. Hierin zijn niet begrepen gebouwen die blijkens hun aard en indeling zijn bestemd voor woonvertrek;

1.14 bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 chalet

een recreatief onderkomen, dat functioneel overeen komt met een vakantiewoning of stacaravan, maar dat zich door de (houten) vormgeving en de toegestane oppervlakte onderscheidt van die vakantiewoning of stacaravan;

1.21 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 kampeermiddel

tent, tentwagen, kamp- of tenthuisje, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.23 mobiel kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan (niet zijnde stacaravan);

1.24 peil

voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld ter hoogte van het hoofdgebouw;

1.25 stacaravan

een caravan op wielen, die, mede gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen; een stacaravan is bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.26 standplaats

een als zodanig aangewezen perceel grond, dat dient ten behoeve van het geplaatst houden van een kampeermiddel als jaarplaats cq. seizoensplaats en dat geschikt is voor de plaatsing van een recreatief onderkomen, welk een vast karakter heeft;

1.27 vakantiewoning

een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.28 verbeelding

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan;

1.29 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.30 woning

een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. chalets uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets toegestaan' danwel de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stacaravans en chalets toegestaan';
- b. stacaravans uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stacaravans en chalets toegestaan';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorterrein' geen gebouwen en kampeermiddelen zijn toegestaan; hiervan kan via het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in 3.3 worden afgeweken ten behoeve van gebouwen en voorzieningen voor receptie-, kantoor- en ontvangstdoeleinden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – zonder kampeermiddelen of bebouwing' geen kampeermiddelen en gebouwen zijn toegestaan;
- e. binnen de bestemming maximaal 210 standplaatsen voor stacaravans zijn toegestaan; een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen voor dienstverlening, beheer en onderhoud, zoals kantines, dagwinkels, zwembaden, toiletten en wasruimten, met uitzondering van bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - chalets toegestaan' en 'specifieke vorm van recreatie - stacaravans en chalets toegestaan' per aanduiding maximaal één gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 150 m² per gebouw;
- c. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5%;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m bedragen;
- e. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt niet minder dan 4 m.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. per aanduiding is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m, en de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedragen.

3.2.3 Stacaravans

Voor het bouwen van stacaravans gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m², mits de oppervlakte, inclusief het eventuele bijgebouw, niet meer dan 35% van de standplaats beslaat;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 2,5 m, en de bouwhoogte niet meer dan 3,8 m bedragen;
- c. kelders en souterrains zijn niet toegestaan;
- d. bij een stacaravan is ten hoogste één bijgebouw toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;

- e. de afstand tussen de stacaravans onderling en tussen stacaravans en chalets dient minimaal 3 m te bedragen;
- f. de afstand van stacaravans en bijgebouwen tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

3.2.4 Chalets

Voor het bouwen van chalets gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m², mits de oppervlakte, inclusief het eventuele bijgebouw, niet meer dan 30% van de standplaats beslaat;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 2,5 m, en de bouwhoogte niet meer dan 3,8 m bedragen;
- c. kelders en souterrains zijn niet toegestaan;
- d. bij een chalet is ten hoogste één bijgebouw toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stacaravans en chalets toegestaan' dient de afstand tussen de chalets onderling en tussen chalets en stacaravans minimaal 3 m te bedragen;
- f. de afstand van chalets tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder c. en 3.2.1, voor het oprichten van bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoningen zijnde, voor receptie-, kantoor- en ontvangstdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorterrein' in samenhang met de entree van het verblijfsrecreatieterrein, mits de afstand tot de bestemmingsgrens langs de Nieuwe Veenendaalseweg tenminste 25 m bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van chalets voor niet-bedrijfsmatige exploitatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – chalets toegestaan'.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Vakantiewoningen

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen teneinde binnen het recreatiebedrijf tevens vakantiewoningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. via wijziging kunnen vakantiewoningen worden toegestaan, met dien verstande dat vakantiewoningen uitsluitend kunnen worden toegestaan, onder gelijktijdige verkleining van het in 3.1 onder f. aangegeven maximale aantal stacaravans, in die zin dat per vakantiewoning 2 stacaravans minder zijn toegestaan;
- b. vakantiewoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stacaravans en chalets toegestaan';
- c. de inhoud van een vakantiewoning mag maximaal 300 m³ bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 2,5 m, en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen;
- e. kelders en souterrains zijn niet toegestaan;
- f. bij een vakantiewoning is ten hoogste één bijgebouw toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;

- g. de oppervlakte van een vakantiewoning, inclusief eventueel bijgebouw, bedraagt niet meer dan 30% van de standplaats;
- h. de afstand tussen de vakantiewoningen onderling en tussen vakantiewoningen en chalets dient minimaal 5 m te bedragen, de onderlinge afstand tussen vakantiewoningen en stacaravans dient minimaal 3 m te bedragen;
- i. de afstand van vakantiewoningen en bijgebouwen tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- j. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 4 Leiding - Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse drinkwaterleiding, met een beschermingsstrook ter breedte van 2 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'andere bouwwerken'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de leiding plaatsvindt, worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 en dat de in de andere bestemming genoemde bouwwerken zijn toegestaan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

4.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Afweging

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

4.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 4.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. het bevoegd gezag verbindt op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende voorwaarden;
 - 1. de bouwactiviteiten die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en
 - 2. de verplichting om na beëindiging van de bouwactiviteiten schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt advies ingewonnen bij de Monumentencommissie.

5.2.2 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 5.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft anderszins aantoonbaar geroerd is door bestaande c.q. voormalige bebouwing of andere handelingen; of,
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of,
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², ter plaatse van de aanduiding 'hoge verwachtingswaarde', of een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst; of,
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot;
- e. het gaat om gebouwen met een oppervlakte van niet meer dan 100 m².

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², ter plaatse van de aanduiding 'hoge verwachtingswaarde'; of waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainagevoorzieningen en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het planten of het verwijderen van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken waaronder:

- a. de verplichting om de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- b. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt advies ingewonnen bij de Monumentencommissie.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek en/of archeologische begeleiding is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 6 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (gebiedsaanduiding) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomen bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening.

6.2 Bouwregels

- a. Op en in deze gronden mogen, naast hetgeen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen mag worden gebouwd, tevens andere bouwwerken ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied worden gebouwd;
- b. Al hetgeen in deze regels omtrent de andere daar voorkomende bestemming mag worden gebouwd is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover naar het oordeel van burgemeester en wethouders, het belang van de drinkwatervoorziening hierdoor niet nadelig wordt beïnvloed. Alvorens te beslissen over het verlenen van een vergunning vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders ondergrondse transport- en energieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur aan te leggen, alsmede grondwerkzaamheden dieper dan 2 meter onder het peil te verrichten.

6.3.2 Uitzondering op het verbod

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 Verlenen vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 6.3.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel het belang van de drinkwatervoorziening hierdoor niet nadelig wordt beïnvloed. Alvorens zij beslissen vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Voorwaardelijke verplichting voor inrichting van natuur

Na de nieuwbouw van chalets dienen 2 jaar na oplevering wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS te worden versterkt door:

- a. langs de bossingels, aan de achterzijde van de chalets, in een strook van maximaal twee meter breedte, een bloemrijke zoomvegetatie ontwikkeld en onderhouden te worden, en
- b. langs de oostzijde van het parkeerterrein een strook met een breedte van minimaal 3 meter en maximaal 5 meter met bloemrijk grasland ontwikkeld te worden.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor:

het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, de bebouwde oppervlakte, het bebouwingspercentage en de overige maten en percentages, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot 10% van de in het plan genoemde maten en percentages.

9.2 Geen afwijking

De in 9.1 bedoelde omgevingsvergunning kan niet worden verleend, indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die de verwerkelijking van de bestemming volgens dit plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig dit plan onmogelijk maakt, terwijl dit niet door het stellen van voorwaarden aan de in 9.1 bedoelde omgevingsvergunning kan worden voorkomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10 %.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Strijd met het voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Plancorrectie De Thijmse Berg'.

Verbeelding



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement