

# Bestemmingsplan



## De Berekuil

Juli 2010



✳ = locatie plangebied



# **Bestemmingsplan**

## **De Berekuil**





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Doelstelling	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende plannen	9
1.4 Doorwerking bestaand beleid	9
1.5 Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 10 november 2004	11
1.6 Conclusie	12
<b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>	<b>14</b>
2.1 Historische situatie	14
2.2 Ruimtelijke structuur	14
2.3 Functionele structuur	17
2.4 Conclusie	18
<b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
3.1 Algemeen (beschrijving per functie)	19
3.2 Nieuwe inzichten	19
3.3 Gemeentelijke wensen bij herstructurering	20
3.4 Conclusie	21
<b>Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden</b>	<b>24</b>
4.1 Geluidhinder	24
4.2 Geur	24
4.3 Externe veiligheid	25
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Bodem	27
4.6 Flora en fauna	28
4.7 Water	29
4.8 Archeologie	31
<b>Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting</b>	<b>34</b>
5.1 Inleiding	34
5.2 Planvorm	34
5.3 Artikelsgewijze toelichting	34
5.4 Aanlegvergunningen	36
5.5 Handhaving	37

<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
<b>Bijlagen</b>	<b>41</b>
Bijlage 1 quick scan ecologie	43
<b>REGELS</b>	
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>47</b>
Artikel 1 Begrippen	47
Artikel 2 Wijze van meten	52
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>54</b>
Artikel 3 Recreatie	54
Artikel 4 Water	56
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>58</b>
Artikel 5 Antidubbeltelbepaling	58
Artikel 6 Algemene bouwregels	59
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	60
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	61
Artikel 9 Algemene procedureregels	62
Artikel 10 Overige regels	63
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>64</b>
Artikel 11 Overgangsrecht	64
Artikel 12 Slotregel	65
<b>Bijlagen</b>	<b>66</b>
Bijlage 1 Lijst van Horeca-activiteiten	68

# Toelichting





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Doelstelling

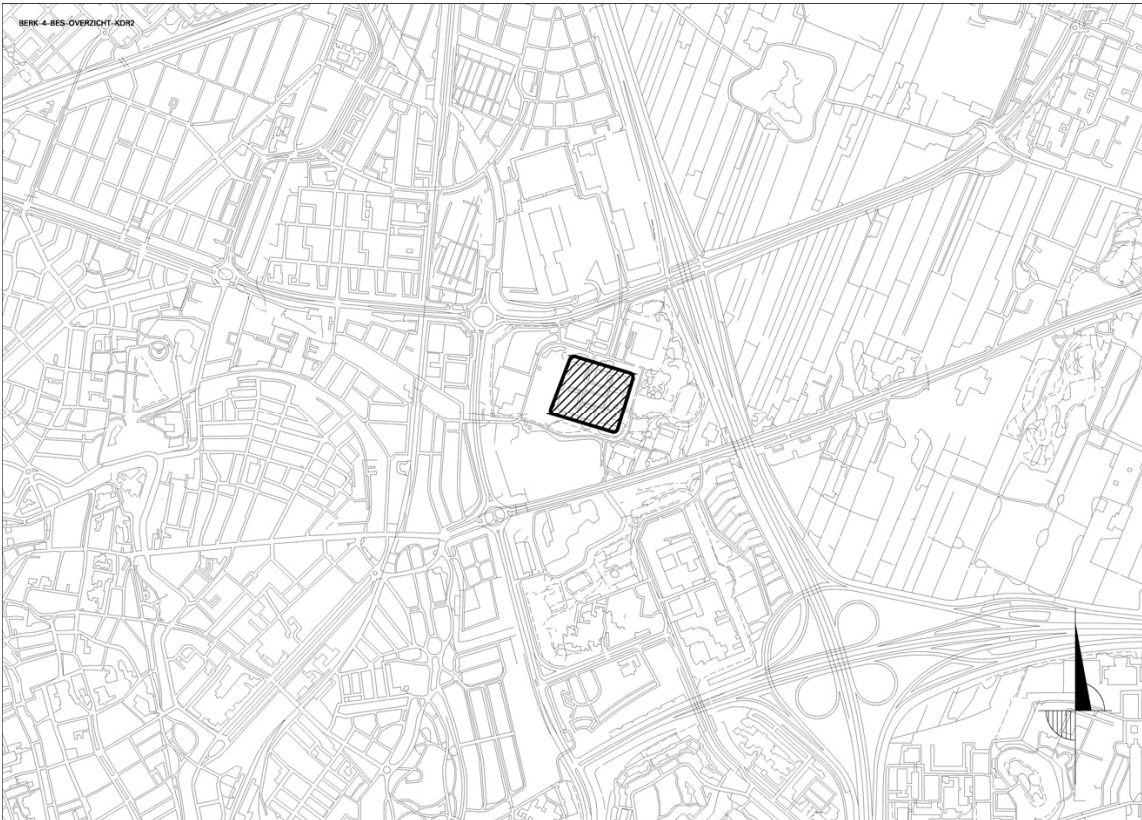
Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel de totstandkoming van een passende planologisch-juridische regeling voor camping De Berekuil. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur van de camping. Wel wordt planologisch de mogelijkheid geboden het terrein van de camping op termijn te herstructureren en op andere wijze dan de huidige in te richten.

Aanvankelijk was de camping opgenomen in het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse polder (vastgesteld op 16 januari 2003). Door Gedeputeerde Staten (GS) is dit plan goedgekeurd op 19 augustus 2003. Aan een aantal onderdelen is echter goedkeuring onthouden, waaronder aan de bestemming voor camping De Berekuil. Tegen de onthouding van goedkeuring is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 10 november 2004 de beslissing van GS inzake de bestemmingen voor de camping De Berekuil bevestigd. Met de standpunten van de provincie en van de Raad van State wordt bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden.

In het bestemmingsplan zijn de meest recente wets- en beleidswijzingen verwerkt, die zich sinds het geldend bestemmingsplan hebben voorgedaan. Dit bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008 en aan de digitaliseringseisen zoals die gelden vanaf 1 januari 2010. Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen. Bovendien is gebruik gemaakt van de Utrechtse Leest, de standaard voor het opstellen van bestemmingsplannen in Utrecht, die mede zijn basis vindt in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) uit 2008.

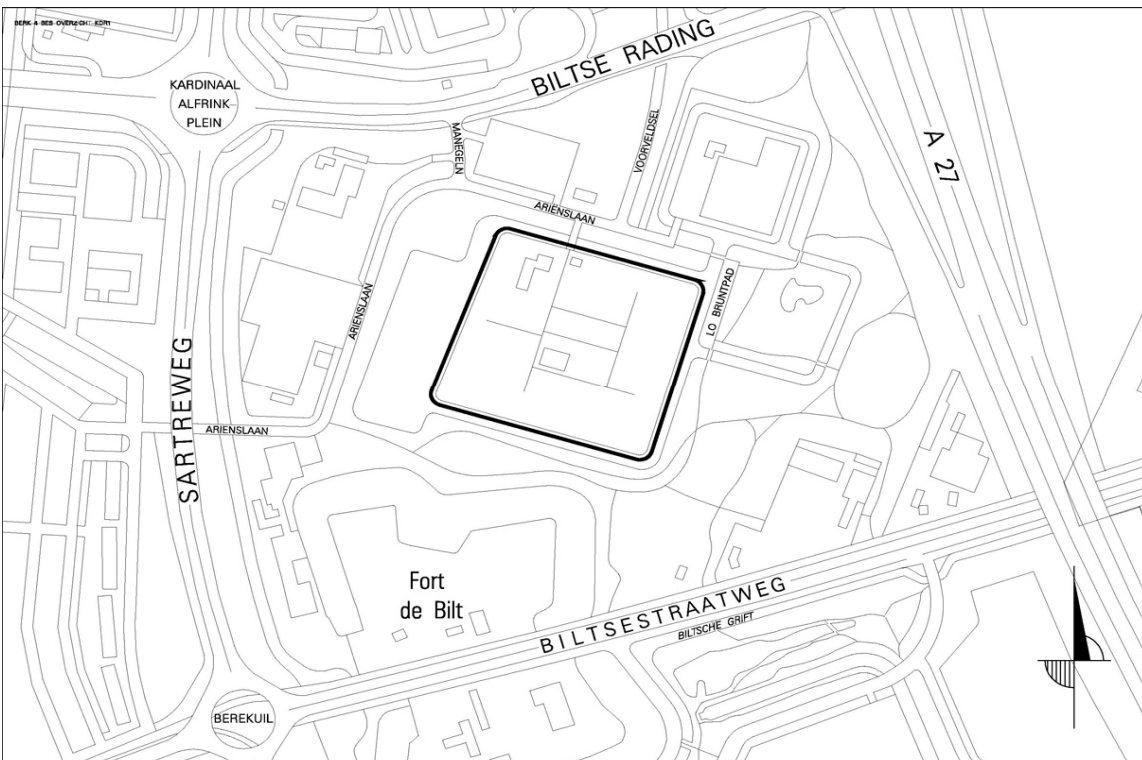
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van Utrecht, in het gebied tussen de Biltse Rading in het noorden, de snelweg A27 in het oosten, de Biltsestraatweg in het zuiden en de Sartreweg in het westen.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

De plangrenzen van het bestemmingsplan volgen de grenzen van de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door de provincie en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse Polder.



Afbeelding 2: Begrenzing van het plangebied

### 1.3 Vigerende plannen

Voor dit gebied geldt momenteel het bestemmingsplan Voorveldse Polder (1961), met ten zuiden van de Biltse Rading de bestemmingen "Park en groenstroken", "Sport en Spel (SP)", "Volkstuinen (VT)", "Kampeerterrein (K)" en "Militaire Doeleinden (M)".



Afbeelding 3: Fragment van het vigerende bestemmingsplan

### 1.4 Doorwerking bestaand beleid

De uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voort uit landelijk, provinciaal en gemeentelijke beleid.

#### Landelijk beleid ten aanzien van recreatiewoningen

De nota 'Mensen, wensen, wonen' (2000) zegt in algemene zin, dat recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. Maar in de praktijk blijkt het moeilijk om onderscheid tussen recreatiewoningen en woningen met een woonbestemming te maken. Daarom kunnen gemeenten de mogelijkheid benutten om recreatiewoningen onder bepaalde voorwaarden vrij te geven voor permanente bewoning. De gemeenten zullen daarbij moeten kijken naar ruimtelijke, sociale, recreatieve en veiligheidsaspecten. Als de bestemming 'recreatief gebruik' blijft bestaan, moeten gemeenten dit ook handhaven. Wordt de bestemming van bestaande complexen recreatiewoningen gewijzigd, dan worden deze binnen de zogenaamde rode contour getrokken. Binnen die contour wordt geen onderscheid gemaakt tussen permanent en recreatief wonen.

Hoewel de mogelijkheid aanwezig is om permanente bewoning ook op recreatieterreinen toe te laten, is dit niet het beleid van de gemeente Utrecht. Evenmin is het gebied Voorveldsepolder in het Streekplan van de provincie <sup>1</sup> aangegeven met een woonfunctie.

## **Notitie Kampeerbeleid (2002)**

De gemeentelijke visie op het kamperen als onderdeel van toerisme/vrijtijdsbeleid is verwoord in de Notitie Kampeerbeleid gemeente Utrecht (vastgesteld door burgemeester en wethouders op 8 april 2002) met een aantal beleidsvoornemens c.q. beleidsuitgangspunten.

De hoofddoelstelling van het gemeentelijk kampeerbeleid is het kamperen duidelijk te reguleren, met oog voor behoud van waardevolle cultuur-, natuur- en landschapswaarden, maar ook voor wenselijke, nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Volgens de doelstelling in de erfpachtovereenkomst van De Berekuil is het een camping met een toeristisch karakter. In de afgelopen jaren is het accent verschoven van toeristische camping naar verblijfs camping (met een flink aantal permanente bewoners). Het staat echter buiten kijf, dat een stad als Utrecht met veel toeristische aantrekkingskracht, een markt heeft voor een lowbudget-verblijfsvoorziening als een toeristische camping.

Voor de gemeente Utrecht was er tot 2001 geen aanleiding om voor het gebied buiten de camping specifiek beleid vast te stellen. Immers er was niet of nauwelijks buitengebied en kamperen bij de eigen woning, of bij de boer kwam niet of nauwelijks voor.

Voor de gevallen, waarin met een kampeermiddel op de openbare weg verblijf wordt gehouden, bevat de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bepalingen om op te treden (parkeerexcessen).

Sinds de samenvoeging van Vleuten de Meern en Utrecht is er aanzienlijk meer buitengebied. Dat leidde voor Utrecht direct tot aanvragen voor kleinschalig kamperen.

Voor de camping De Berekuil is het uitgangspunt dat er een toeristisch deel in stand blijft van een dusdanige omvang, dat in het hoogseizoen voldoende ruimte is om aan de vraag naar toeristisch recreatief nachtverblijf te voldoen. Uitgangspunt in dit kampeerbeleid is dat 1,8 ha als bruto-oppervlakte voor toeristisch kamperen wordt gehandhaafd. Er geldt een restrictief beleid voor de vestiging van nieuwe kampeerterrains van enige omvang vanwege de schaarse buitenruimte en zorgvuldigheid ten aanzien van het landschap. Vestiging in dichtbevolkte gebieden is niet aan de orde.

## **Strategische Visie Toerisme (2005)**

In de 'Strategische Visie Toerisme' uit 2005 wordt geconstateerd, dat in de periode 2000–2004 geprobeerd is om met name de binnenlandse bezoeker te stimuleren tot een bezoek aan Utrecht. Het dagbezoek is een blijvend succes. Het meerdaags verblijf in Utrecht blijft echter achter. Juist deze vorm van toerisme wordt echter interessant geacht voor Utrecht.

Camping De Berekuil is, naast de rugzakcamping bij Fort aan de Klop, de enige kampeervoorziening binnen de gemeentegrens met een belangrijke toeristische waarde/functie. De camping heeft eind jaren 90 van de vorige eeuw een ontwikkeling doorgemaakt waarbij steeds meer de nadruk is komen te liggen op comfortabel en langdurig (toeristisch) verblijf. Dit heeft tot gevolg gehad dat er een aantal bouwvergunningplichtige verblijven (chalets en grote stacaravans) zijn gebouwd.

## **Kampeervergunning 1997**

In het kader van de Wet op de openluchtrecreatie hebben burgemeester en wethouders eind 1997 besloten de eigenaar van de camping De Berekuil een kampeervergunning te verstrekken, die geldig was van 1 november 1997 tot en met 31 oktober 2002, voor het houden van een kampeerplaats. In deze kampeervergunning is ondermeer vastgelegd welke en hoeveel recreatieverblijven en kampeermiddelen zijn toegestaan. Het gebied dat beschikbaar moet blijven voor kortdurend recreatief verblijf is ook in de kampeervergunning vastgelegd.

De Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) is met ingang van 1 januari 2008 afgeschaft. Dat betekent dat vanaf 1 januari 2008 kampeervergunningen zijn komen te vervallen. Zaken die in dergelijke vergunningen geregeld waren, zullen vanaf dat moment geregeld moeten zijn in bestemmingsplannen (voor zover de eisen 'ruimtelijk relevant' zijn) en gemeentelijke verordeningen (niet ruimtelijk relevante eisen).

De belangrijkste (ruimtelijke) uitgangspunten van de kampeervergunning 1997, die in feite nog steeds door gemeente worden gehanteerd, luiden als volgt:

- a. Het maximaal aantal toe te laten kampeermiddelen bedraagt 256 op tenminste 150 toeristische standplaatsen en ten hoogste 106 vaste standplaatsen;
- b. Hiervan wordt eenmalig ontheffing verleend voor zover het betreft de soort kampeermiddelen voor de volgende, andere recreatieve onderkomens:
  1. op de toeristische standplaatsen voor een maximum van 20 trekkershutten annex blokhutten, onder voorwaarde, dat daarvoor in het kader van de Woningwet een bouwvergunning is verleend;
  2. op de vaste standplaatsen voor een unit van zes recreatieverblijven en de plaatsing van maximaal 100 chalets, onder voorwaarde, dat daarvoor in het kader van de Woningwet een bouwvergunning is verleend;
- c. De 20 trekkershutten annex blokhutten tellen mee als kampeermiddel op toeristische standplaatsen;
- d. De totale netto-oppervlakte voor de 106 kavels van de vaste standplaatsen is bepaald op 1,325 ha. De netto-oppervlakte voor de toeristische standplaatsen beslaat tenminste 1,8 ha. Het resterende deel van de totale oppervlakte van het kampeerterrein is bedoeld voor wegen en paden en (centrale) voorzieningen;
- e. Rondom een kampeermiddel moet een vrije ruimte worden gehanteerd van 2 meter;
- f. Alle kampeermiddelen en recreatieverblijven moeten door voertuigen van hulpverlenende diensten, zoals de brandweer en de G.G.D., tot op een afstand van niet meer dan 40 meter kunnen worden benaderd;
- g. De op het kampeerterrein aanwezige kampeermiddelen en recreatieverblijven mogen uitsluitend voor recreatief nachtverblijf worden gebruikt;
- h. Permanent wonen op het kampeerterrein in kampeermiddelen en recreatieverblijven is verboden.

Bij 'vaste standplaatsen' is het uitgangspunt dat de gebruiker voor een lange duur (half jaar en meer) zijn kampeermiddel plaatst en gebruikt. Bij de 'toeristische standplaatsen' komt en gaat het onderkomen waarin voor een korte termijn verbleven wordt met de gebruiker. De trekkershutten en blokhutten worden voor het toeristisch kamperen beschikbaar gesteld (kort verblijf).

## **1.5 Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 10 november 2004**

Naast het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid is het standpunt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft ingenomen, van belang. De Afdeling heeft bij de onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse polder wat betreft het gebied van Camping De Berekuil een aantal overwegingen gegeven waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.



De Raad van State heeft in zijn uitspraak onder andere het volgende aangegeven:

- a. Gelet op de brandveiligheid en de bereikbaarheid bij calamiteiten mag de ontsluitingsstructuur gedetailleerd bestemd worden.
- b. De situering van de standplaatsen behoeft niet gedetailleerd in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Een bestemmingsregeling waarbij randvoorwaarden worden gesteld ten aanzien van de maximaal toelaatbare oppervlakte of het aantal vaste en toeristische plaatsen biedt in dit geval de voor een goede bedrijfseconomische exploitatie van de camping gewenste flexibiliteit.
- c. Voor de centrale voorzieningen kan worden volstaan met een verwijzing naar de bestaande situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan, mits een deugdelijke inventarisatie van de situatie op dat moment beschikbaar is.
- d. Het is aanvaardbaar het aantal recreatieverblijven op vaste standplaatsen te maximeren op 106 en om voor toeristische standplaatsen een strikt minimum van 1,8 ha. te hanteren. Uit een inventarisatie zal wel moeten blijken dat die getallen de feitelijk bestaande situatie weerspiegelen.
- e. Een maximumoppervlakte van 60 m<sup>2</sup> voor recreatieverblijven op vaste standplaatsen is een voldoende ruime en aanvaardbare maat.
- f. De maximum maat van 22 m<sup>2</sup> voor kampeermiddelen op toeristische standplaatsen geldt uitsluitend voor trekkershutten en niet voor kampeermiddelen. Voor trekkershutten is deze maat toereikend.
- g. Bezien dient te worden of de houten bouwwerken die aan de walkant en in het water rondom het campingterrein zijn aangebracht uit een oogpunt van ruimtelijke ordening kunnen worden aanvaard.

Samengevat betekent dit dat de wijze van bestemmen van de camping in het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse Polder weliswaar niet onjuist was, maar dat in de planvoorschriften verwezen werd naar de feitelijke situatie van de centrale voorzieningen op de camping zonder dat kan worden beschikt over een deugdelijke inventarisatie. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Het wegbestemmen van steigers en vlonders op en boven het water zonder dat de vraag of de aanwezigheid ervan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beantwoord, is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel geoordeeld.

## 1.6 Conclusie

Het opstellen van een nieuwe bestemmingsregeling voor Camping De Berekuil wordt in belangrijke mate bepaald door de bestaande situatie en de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Voordorp-Voorveldse Polder' (10 november 2004).

# Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt in gegaan op zowel de historische situatie, alsmede op de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied.

## 2.1 Historische situatie

De ondergrond van het plangebied bestaat voor een deel uit kleiige rivierafzettingen op het dekzand. In de vroege middeleeuwen is het gebied ontgonnen in de kenmerkende strokenverkaveling (de Voorveldse polder). Een transformatie vond opnieuw plaats in de vroege 19e-eeuw toen het deel uit ging maken van de Nieuw Hollandse Waterlinie.

In 1819 werd het fort op de Biltstraat aangelegd, als onderdeel van de eerste ring van forten rondom de stad. Het gehele gebied erom heen maakte deel uit van de inundatiegebieden en kon onder water gezet worden, indien nodig. Rondom het fort werden cirkels getrokken waarbinnen niet gebouwd mocht worden, de zogenaamde Verboden Kringen.

Vanwege deze ligging is het gebied tot halverwege de 20e-eeuw onbebouwd gebleven. Hoewel de functionaliteit van de Nieuw Hollandse Waterlinie al sterk betwijfeld werd in de eerste helft van de 20e-eeuw – getuige de toestemming om een weg door het fort aan te leggen – werd uiteindelijk de Kringenwet pas begin jaren zestig opgeheven. Vanaf dat moment was hier bebouwing mogelijk.

Met de grenswijziging van 1954 werd de Voorveldse polder aan de gemeente Utrecht toegewezen. Utrecht transformeerde het gebied in de jaren zestig met de aanleg van het veemarktterrein (verhuisd van de Croeselaan) en de woonwijk Tuindorp-Oost. Daarnaast werd er een recreatieterrein aangelegd met sportterreinen, een volkstuintencomplex en een camping.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

Camping De Berekuil ligt aan de oostzijde van de stad in de Voorveldse polder. De Voorveldse polder is een recreatiegebied dat hoofdzakelijk uit groen en water bestaat. Daarnaast herbergt het een fort, een aantal sportvelden, maneges en een hotel.

Camping De Berekuil ligt midden in het recreatiegebied en wordt aan alle kanten omgeven door brede watergangen. De camping heeft een vierkante vorm van ongeveer 200 bij 200 meter. De entree van de camping bevindt zich aan de noordzijde, via een brug over het water.

De camping heeft een orthogonale structuur; de wegen en paden liggen of in noord-zuid richting of in oost-west richting. Ze delen de camping op in een aantal rechthoekige velden. De meeste van deze velden en de randen van het terrein zijn bebouwd met verschillende soorten recreatieverblijven (houten hutten, stacaravans en recreatiebungalows). De overige velden zijn open (gras met bomen). De open velden zijn bedoeld voor tenten en caravans. Op het terrein is veel groen aanwezig in de vorm van bomen, struiken, groene heggen en gras. Dit bepaalt in grote mate het karakter van het gebied. Veel bomen op het terrein hebben een forse maat.

De randen van het gebied zijn op een klein deel na bebouwd met recreatieverblijven. De meeste staan op enkele meters afstand van het water. Enkele hebben een houten terras en andere hebben het terrein rond de verblijven geheel verhard. Door het groen rondom de verblijven hebben de randen desondanks een groene uitstraling. Steigers en vlonders komen bij de recreatieverblijven zelf nauwelijks voor. Wel zijn er twee vissteigers aangelegd.



Bij de entree bevinden zich centrale voorzieningen. Hier zijn de receptie, een winkel, een wasserette, een cafetaria en een café–restaurant gesitueerd. De voorzieningen zijn grotendeels ondergebracht in één (enkellaags) gebouw dat bestaat uit verschillende units. Daarnaast zijn er in een paar kleine losstaande bouwwerken te vinden die worden gebruikt als paardenstallen, opslagruimtes en afvalcontainers.

Grenzend aan de centrale voorzieningen bevindt zich aan de zuidzijde een open luchtwembad en een speeltuin. Toilet- en douchevoorzieningen bevinden zich in een gebouw midden op het terrein.

Aan de noordzijde van de centrale voorzieningen bevinden zich twee dienstwoningen.

De recreatieverblijven staan in rijtjes naast elkaar, maar zijn niet in een rooilijn gebouwd (ze verspringen ten opzichte van elkaar). De afmetingen van de huisjes verschillen, elk huisje is anders. Ze zijn in de lengterichting naast elkaar geplaatst op een afstand van gemiddeld twee meter. De huisjes zijn bereikbaar via de rechte wegen of via de smalle paden. Zij zijn georiënteerd op hun terras of op het water, meestal staan ze met de achterkant naar de wegen of paden.

De recreatieverblijven zijn vrijwel allemaal van hout. Ze hebben een rechthoekige grondvorm, één laag en worden afgedekt door een licht hellend kapje of een plat dak. Bij de meeste huisjes staat een houten schuurtje. De standplaatsen worden van elkaar gescheiden door erfafscheidingen, groen of van hout. Auto's worden voornamelijk geparkeerd op twee centrale parkeervelden en langs de hoofdontsluitingswegen.

Als **sterke punten** van het terrein zijn te noemen:

- de goede aansluiting op omgeving;
- het vele groen, de mooie bomen;
- het terrein is weinig verhard;
- de over het algemeen kleinschaligheid van de recreatieverblijven (allemaal enkellaags);
- het materiaalgebruik van de recreatieverblijven past goed in de parkachtige omgeving;
- de groene randen (kleinschalige bebouwing op afstand van het water).

**Zwakke punten** zijn:

- de onoverzichtelijke structuur/rommelige inrichting waardoor het terrein erg vol oogt: zo'n 50% van het terrein is weliswaar groen en onbebouwd, maar de open ruimtes zijn vaak klein en erg versnipperd;
- het ontbreken van doorkijkjes (zowel vanaf de omgeving op de camping als andersom);
- de vele "achterkantsituaties";
- het gebruik van houten schuttingen.

De kansen voor het terrein liggen op het gebied van het meer benutten van de (ruimtelijke) kwaliteit van het water en de omgeving (door oevers beter toegankelijk te maken en meer zicht op het water te creëren). Daarnaast kan de ruimtelijke kwaliteit van de camping verbeterd worden door herinrichting van de gemeenschappelijke ruimtes (het minimaliseren van de verharding) en verbieden van houten erfafscheidingen. Een grote bedreiging van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein is een eventuele verdere verdichting door toename van het aantal recreatieverblijven.

Analyse van de stedenbouwkundige sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen leidt tot een aantal richtlijnen waarmee rekening gehouden moet worden bij een herinrichting van het terrein:

- het toeristisch kamperen in een zoveel mogelijk aaneengesloten gebied;
- 50% van het terrein moet onbebouwd (groen) blijven, hetgeen overeenkomt met de huidige situatie;
- centrale groene zone open houden (zicht op water);
- bestaande grote bomen beschermen;
- algemene voorzieningen geclusterd houden rondom entreegebied;

- recreatieverblijven niet groter dan 60 m<sup>2</sup> met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- een onderlinge afstand tussen de bebouwing van minimaal 4 meter;
- het materiaalgebruik voor de recreatieverblijven moet aansluiten bij de omgeving (alleen hout).
- alleen groene erfafscheidingen en beperkt in hoogte;
- geen erfafscheidingen aan de oevers;
- bebouwing op minimaal 4 meter afstand tot water;
- minimaal 15% van de randen vrij van bebouwing;
- geen terrassen over het water.

Deze richtlijnen zijn met name van belang om het groene karakter van het terrein zoveel mogelijk in stand te houden. Voorzover ruimtelijk relevant zullen ze vertaald worden in de planregels.

Niet ruimtelijk relevante richtlijnen zullen waar mogelijk worden verwerkt in een beeldkwaliteitsplan. Bij de toets of een bouw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand zal aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Gedacht moet hierbij worden aan het streven naar het onbebouwd laten van 15% van randen van het gebied, het beschermen van grote bomen en het stellen van eisen aan materiaalgebruik voor de recreatieverblijven en het planten van alleen bepaalde boom- en haagsoorten.



Afbeelding 4: Luchtfoto plangebied

## 2.3 Functionele structuur

De camping heeft als enige kampeervoorziening binnen de gemeentegrens een belangrijke toeristische waarde/functie. In de afgelopen jaren heeft de camping een ontwikkeling doorgemaakt waarbij steeds meer de nadruk is komen te liggen op comfortabel en langdurig (toeristisch) verblijf. Dit heeft tot gevolg gehad dat er een behoorlijk aantal vaste recreatieverblijven (chalets en grote stacaravans) is gebouwd.

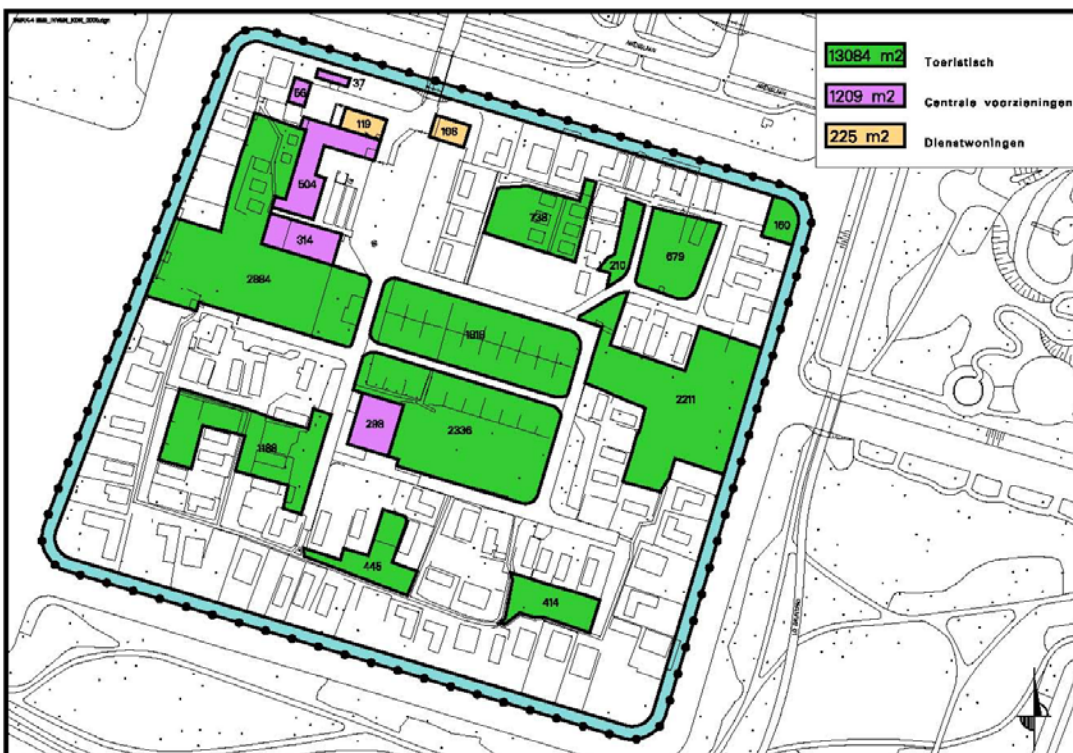
Momenteel zijn er op het terrein zo'n 83 recreatieverblijven aanwezig. Verreweg de meeste recreatieverblijven hebben een oppervlakte van zo'n 60 m<sup>2</sup>. Er zijn echter een aantal verblijven die fors groter zijn (tot ongeveer 110 m<sup>2</sup>). De verblijven bestaan allemaal uit één bouwlaag en bij de meeste staat een (losstaand) bijgebouw (berging, schuur).

Een deel van de camping is in gebruik voor toeristische standplaatsen, bedoeld voor tenten en caravans. Daarnaast zijn een aantal bebouwde standplaatsen aanwezig die bedoeld zijn voor kortdurend meerdaags verblijf (12 trekkers- en blokhutten) die ook tot toeristische plaatsen worden gerekend. De totale oppervlakte van de toeristische standplaatsen is momenteel ongeveer 1,3 ha netto (exclusief de daarbij behorende voorzieningen en ontsluitingsstructuur).

De centrale voorzieningen bestaan uit de receptie, een winkel, een wasserette, een cafetaria, een café-restaurant, een douche- toiletgebouw, een aantal paardenstallen en opslag- en afvalvoorzieningen en de daarbij behorende open ruimten. De oppervlakte van de bebouwing voor deze voorzieningen bedraagt 895 m<sup>2</sup>.

Daarnaast is er een zwembad, dat niet overdekt is. Dit oppervlakte van het zwembad (inclusief de verharde randen er omheen) is ongeveer 300 m<sup>2</sup>.

Tenslotte bevindt zich op het terrein een tweetal dienstwoningen. Deze woningen bestaan uit 2 bouwlagen en zijn afgedekt met een kap. De oppervlakte van de woningen op de begane grondlaag bedraagt (gezamenlijk) zo'n 225 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 5: Inventarisatie bestaande situatie

## 2.4 Conclusie

Bij een eventuele herstructurering van het terrein is het van belang rekening te houden met de sterktes, zwaktes en bedreigingen van de ruimtelijke structuur. Met name het groen houden van oevers en erfafscheidingen binnen het plangebied is bij herstructurering van het terrein belangrijk. De netto oppervlakte voor toeristisch kamperen bedraagt momenteel 1,3 ha. De oppervlakte van de centrale voorzieningen is 895 m<sup>2</sup> exclusief het zwembad van ongeveer 300 m<sup>2</sup>.





# Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

## 3.1 Algemeen (beschrijving per functie)

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt, dat er op zich geen belemmeringen voor het gebruik van het plangebied als camping zijn. Een nieuwe bestemmingsregeling voor dit gebied wordt in grote mate bepaald door de bestaande situatie, de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Voordorp-Voorveldse Polder' (10 november 2004) en afspraken uit het verleden tussen de gemeente en de exploitant van de camping. Zowel de exploitant van de camping als de gemeente hebben aangegeven dat de uitspraak van de Raad van State voldoende aanknopingspunten biedt voor een nieuwe bestemmingsregeling en dat de conclusies van de Raad van State gedeeld worden.

Belangrijkste conclusie die getrokken kan worden uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, is dat de wijze van bestemmen van de camping weliswaar niet onjuist was, maar dat in de planvoorschriften verwezen werd naar de feitelijke situatie van de centrale voorzieningen op de camping zonder dat kan worden beschikt over een deugdelijke inventarisatie. Dit acht de Afdeling in strijd met de rechtszekerheid. Daarnaast zijn van het overgangsrecht ook bouwwerken die met vergunning zijn gebouwd alsmede vergunningvrije bouwwerken uitgezonderd. Dit acht de Afdeling in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Tenslotte is het wegbestemmen van steigers en vlonders op en boven het water zonder dat de vraag of de aanwezigheid ervan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beantwoord, in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel geoordeeld.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is in deze toelichting een inventarisatiekaart toegevoegd, waarop is aangegeven wat de huidige oppervlakte is van de toeristische standplaatsen, de diverse centrale voorzieningen en de twee dienstwoningen.

De netto oppervlakte van het toeristisch kamperen blijkt momenteel 1,3 ha te bedragen. In het verleden werd een strikt minimum gehanteerd van 1,8 ha (zie hoofdstuk 1, paragraaf 1.4). De Afdeling bestuursrechtspaar heeft dit aanvaardbaar genoemd, maar gaf daarbij aan, dat uit "een inventarisatie zal moeten blijken dat die getallen de feitelijk bestaande situatie weerspiegelen" (zie paragraaf 1.5). In dat licht is het strikte minimum van 1,8 ha moeilijk vol te houden. Inmiddels is de gemeente daarom van mening dat het strikte minimum voor toeristisch kamperen daarom 1,3 ha dient te bedragen. Dit is overigens, zoals al gesteld, een netto-maat, dus exclusief de bij deze functie behorende voorzieningen als wegen, centrale voorzieningen en parkeerplaatsen. Als deze voorzieningen opgeteld worden bij de 1,3 ha komt de bruto-maat ongeveer overeen met 1,8 ha.

## 3.2 Nieuwe inzichten

Sinds de uitspraak van de Raad van State zijn enkele jaren verstreken. De gemeente is van mening dat er goede motieven zijn om, zij het in zeer beperkte mate, af te wijken van de uitspraak. Het is namelijk bekend dat de komende 10 jaar een herinrichting van (delen van) het terrein noodzakelijk zal zijn. Initiatieven daarvoor zijn al in voorbereiding. Het bestemmingsplan mag dit niet frustreren. Om meer tegemoet te komen aan de wens om het terrein te kunnen herinrichten, is er voor gekozen niet gedetailleerd aan te geven hoe het terrein ingericht moet worden.

## Verbeelding

Dit heeft tot gevolg dat de verbeelding zeer globaal is. Op de kaart is slechts aangegeven waar de grens tussen de bestemmingen 'Water' en 'Recreatie' is gelegen en waar de hoofdontsluiting van het terrein dient te zijn gesitueerd. Op deze globale bestemmingsregeling zijn twee uitzonderingen: de clustering van de centrale voorzieningen en het handhaven van de open groenstrook in het midden van het terrein.

## Planregels

Wat betreft de planregels hoeven in beginsel slechts enkele uitgangspunten en afspraken uit het verleden te worden geformaliseerd. De meeste afspraken staan ook al genoemd in de hierboven genoemde samenvatting van de uitspraak van de Raad van State (maximaal 106 'vaste standplaatsen' van maximaal 60 m<sup>2</sup>, uitgevoerd in één bouwlaag en de hoogte mag maximaal 4 m bedragen, bij een maximale goothoogte van 3 meter).

Daarnaast geldt dat het strikte minimum van 1,8 ha voor toeristische standplaatsen mag worden opgevat als 'bruto'-maat. Dit betekent dat de gebieden met de centrale voorzieningen en de wegenstructuur naar rato kan worden toebedeeld aan het toeristisch kamperen. Uit inventarisatie van het terrein is gebleken dat netto ruim 1,3 ha voor toeristisch kamperen wordt gebruikt. Om versnippering tegen te gaan is het overigens noodzakelijk dat deze 1,8 ha een zoveel mogelijk aaneengesloten gebied betreft.

Afgesproken is tevens, dat op de gronden die behoren bij die 1,8 ha voor toeristische standplaatsen 20 recreatieverblijven (trekkershutten en blokhutten) met een maximale oppervlakte van 22 m<sup>2</sup> gebouwd mogen worden.

Uitgangspunten voor de hoogte van de bouwwerken vloeien voort uit het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse Polder. Van belang is dat er op het campingterrein (met uitzondering van de dienstwoningen) nog geen enkel bouwwerk aanwezig is dat hoger is dan 4 meter. Hogere bouwwerken passen daarom niet in de bebouwingsstructuur. Daarnaast zouden hogere bouwwerken kunnen leiden tot het creëren van een extra bouwlaag binnen de recreatieverblijven.

## Camping bij Fort aan de Klop

Het aan de Vechtdijk (tussen Overvecht en Zuilen) gelegen Fort aan de Klop is gerenoveerd. Op de westelijke wal van het fort is een kleine camping gevestigd met 25 plaatsen voor tenten, specifiek gericht op 'rugzaktoeristen'. Op deze camping kan alleen tijdens het 'zomerseizoen' (april tot en met oktober) gekampeerd worden.

Gezien het geringe aantal plaatsen, de beperkte openingstijden en de specifieke doelgroep van de nieuwe camping is er vooralsnog geen aanleiding de minimumoppervlakte van 1,8 ha (bruto) voor toeristisch kamperen op Camping De Berekuil te verlagen.

## 3.3 Gemeentelijke wensen bij herstructurering

De gemeente vindt het zeer gewenst dat bij een eventuele herstructurering van het terrein rekening gehouden wordt met de sterktes, zwaktes en bedreigingen van de ruimtelijke structuur (zie hoofdstuk 2.2). Daarom wordt, mede gezien het feit dat het terrein niet langer gedetailleerd wordt bestemd, een aantal richtlijnen gegeven bij de herinrichting van het terrein. De belangrijkste zijn:

- het zoveel mogelijk aaneengesloten houden van de 1,8 ha (bruto) voor toeristisch kamperen;
- het geclusterd houden van de centrale voorzieningen bij de entree;
- minimale afstand van de bebouwing tot het water (4 meter);
- onderlinge afstand tussen de bebouwing (minimaal 4 meter);
- erfafscheidingen langs het water mogen niet hoger zijn dan 1 meter;
- maximale maten en een aanlegvergunningstelsel voor steigers en vlonders.



Deze richtlijnen zijn met name van belang om het groene karakter van het terrein zoveel mogelijk in stand te houden. Voorzover ruimtelijk relevant zullen de richtlijnen vertaald worden in planregels, maar afwijkingen moeten mogelijk zijn indien ze problemen opleveren bij een doelmatige herindeling van het terrein.

Niet ruimtelijk relevante richtlijnen of richtlijnen die afwijken van eerder geformuleerd beleid of afspraken met de exploitant van de camping moeten als wensbeeld gezien worden. Gedacht moet hierbij worden aan het streven naar clustering van de gebieden die zijn bedoeld voor toeristische plaatsen, het openhouden van de centrale groene zone (vanwege zicht op water), het vrijhouden van bebouwing van 15% van de aan het water gelegen randen van het gebied, het beschermen van grote bomen en het stellen van eisen aan materiaalgebruik voor de recreatieverblijven.

De rond de camping gelegen waterstructuur krijgt een eigen bestemming 'Water'. Steigers en vlonders worden binnen de bestemming 'Water' toelaatbaar geacht vanwege de recreatieve functie van het campingterrein. Gezien de ligging van het water in een ecologische verbindingzone en de wens de walkanten zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing is de afmeting van vlonders en steigers echter beperkt en tevens gebonden aan een aanlegvergunning. De bestaande (grotere) vissteigers aan de zuid- en westzijde van het terrein mogen gehandhaafd blijven.

### 3.4 Conclusie

Gezien bovenstaande zal in de planregels het volgende geregeld worden:

1. Binnen het plangebied worden conform het huidig gebruik de volgende functies mogelijk gemaakt: verblijfsrecreatieve voorzieningen (vaste en toeristische standplaatsen), dagrecreatieve voorzieningen, centrale voorzieningen, twee dienstwoningen, ontsluitingswegen en water.
2. Het hele gebied krijgt een globale regeling wat betreft situering van bebouwing met uitzondering van de centrale voorzieningen.
3. Restricties worden er aangebracht wat betreft:
  - a. de afmeting van het totaal aantal toeristische standplaatsen (minimaal 1,8 ha bruto in een zoveel mogelijk aaneengesloten gebied; hetgeen overeenkomt met 1,3 ha 'netto', (=bruto excl. de naar rato toegedeelde oppervlakte van de verkeers- en algemene voorzieningen));
  - b. een centrale groene zone, waarin permanente bebouwing wordt uitgesloten;
  - c. het aantal vaste standplaatsen (maximaal 106);
  - d. de oppervlakte (maximaal 22 m<sup>2</sup>) en het aantal blok- en trekkershutten (maximaal 20), die overigens gebouwd mogen worden in de 1,8 ha die gereserveerd is voor toeristische standplaatsen;
  - e. de afmeting van de recreatieverblijven op vaste standplaatsen (maximaal 60 m<sup>2</sup>);
  - f. de afmeting van de centrale voorzieningen (bestaande situatie +10%);
  - g. de situering van de centrale voorzieningen: geclusterd bij de entree;
  - h. de afmetingen van de sanitaire unit (bestaande situatie +10%);
  - i. het aantal dienstwoningen (2);
  - j. het bouwen van steigers en vlonders langs de waterkant (maximaal 1x1 meter boven het water, de bestaande (grotere) vissteigers mogen gehandhaafd blijven).
4. De hoogteregeling voor bebouwing wordt overgenomen uit het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse Polder (bebouwing in één laag met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4 meter; afwijkingen hierop vormen de dienstwoningen, waarvoor bebouwing in 2 lagen en een afdekking met een kap wordt toegestaan). Daarnaast wordt een overkapping van het zwembad toegestaan van maximaal 4 meter hoogte en een maximale oppervlakte van 400m<sup>2</sup>.

5. Wat betreft de infrastructuur is van belang dat iedere afzonderlijk standplaats op de camping bereikbaar moet zijn voor hulpdiensten. Deze bereikbaarheid is vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Indien de specifieke regels over o.a. bereikbaarheid in geval van calamiteiten niet worden overgenomen in het bestemmingsplan, dient de bouwverordening aanvullend te werken op het bestemmingsplan.
6. Illegale bouwwerken worden van het overgangsrecht uitgesloten. Bouwwerken waarvoor wel een bouwvergunning is verleend, bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning was vereist en bouwwerken die wat betreft aantal en afmeting passen in de bovengenoemde uitgangspunten worden gelegaliseerd.
7. Voor nieuwe recreatiegebouwen geldt dat deze minimaal 4 meter van de walkant en andere recreatiegebouwen gebouwd moeten worden.
8. Erfafscheidingen langs het water én als scheiding tussen individuele percelen en openbaar gebied mogen maximaal 1 meter hoog zijn, tussen individuele percelen onderling niet hoger dan 2 meter.

# Hoofdstuk 4    Onderzoek en randvoorwaarden

Naast het in kaart brengen van de ruimtelijke en functionele situatie binnen een plangebied, is het noodzakelijk onderzoek te doen naar de vraag of er vanuit andere disciplines beperkingen of randvoorwaarden worden gesteld aan de invulling van het plangebied. Met name wet- en regelgeving over milieu kan beperkingen met zich meebrengen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van daartoe uitgevoerde onderzoeken, voorzover relevant in dit plangebied.

## 4.1    Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

1. bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten als woningen en scholen;
2. bestemmingen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of 30 km-wegen);
3. reconstructie van wegen;
4. geluidsgezoneerde bedrijventerreinen.

Geen van bovenstaande situaties is aan de orde. Dit betekent dat toetsing aan en onderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet aan de orde is bij dit bestemmingsplan.

## 4.2    Geur

Voor specifieke bedrijven is in de wet Milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden/m<sup>3</sup>) acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen. Voor nieuwe situaties is de norm strenger dan voor bestaande situaties. De hoogte van de acceptabele geurbelasting is afhankelijk van het soort geur. Een bepaalde geurbelasting van bijvoorbeeld koffie is minder hinderlijk dan dezelfde mate van geurbelasting van een rioolwaterzuivering. Daarom verschilt de toegestane geurbelasting per soort bedrijf. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen).

### Conclusie

Binnen of nabij het plangebied liggen geen bedrijven die geurhinder voor het plangebied veroorzaken.

### 4.3 Externe veiligheid

De regelgeving omtrent externe veiligheid heeft tot doel om ongelukken met gevaarlijke stoffen te beperken. Om de veiligheid te vergroten wordt bij bestemmingsplannen aandacht besteed aan veiligheidsrisico's als gevolg van ongelukken bij bedrijven en veiligheidsrisico's als gevolg van ongelukken door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij zowel bedrijven als het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee soorten 'risico' van belang: het "Plaatsgebonden risico" en het "Groepsrisico". Deze worden uitgedrukt in de kans op dodelijke letsels per jaar.

#### Risiconormen

De risiconormen voor ongelukken met bedrijven en ongelukken als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen zijn gelijk. De normhoogte voor Plaatsgebonden risico voor gevoelige bebouwing bedraagt  $10^{-6}$ /jaar. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeluk veroorzaakt door een bedrijf of het vervoer van gevaarlijke stoffen, slechts eens in de miljoen jaar ( $10^{-6}$ ) een kans mag bestaan dat een persoon, die zich permanent binnen het plangebied bevindt, overlijdt als gevolg van dat ongeluk.

Voor het Groepsrisico is een zogenaamde 'oriënterende waarde' vastgesteld. Deze waarde bedraagt  $10^{-4}$ /jaar bij 10 doden,  $10^{-6}$ /jaar bij 100 doden enz. Gesproken wordt van een oriënterende waarde, omdat onder voorwaarden van deze waarde mag worden afgeweken. Dit geldt voor transport. Voor bedrijven is dit  $10^{-5}$  bij 10 doden, en  $10^{-7}$  bij 100 doden enz.

#### Externe veiligheid bedrijven

Er is onderzocht of er zich in het plangebied, of in de omgeving daarvan, nu reeds BEVI-bedrijven bevinden die van invloed zijn op de ruimtelijke ordening binnen het plangebied. Vastgesteld is dat dit niet het geval is. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Biltse Rading raakt de buitenoever van de watergang rond de camping, maar die oever ligt buiten het plangebied.

In de planregels wordt geen vestiging van nieuwe BEVI-bedrijven mogelijk gemaakt.

#### Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen

Het veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is verwoord in de Circulaire 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS). Deze circulaire geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes en geeft de normering aan voor Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Er is onderzocht of er zich in het plangebied, of in de omgeving daarvan, vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt dat van invloed kan zijn op de ruimtelijke ordening binnen het plangebied. Vastgesteld is dat vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de A27, de Biltse Rading, de Biltstraat en de Sartreweg. Vervoer van gevaarlijke stoffen over water of spoor vindt niet plaats in de nabijheid van de camping.

De camping bevindt zich op 250 meter afstand van de A27. Berekening met RBMII (de zogenaamde "Risiscoberekeningsmethodiek 2") laat zien dat op deze afstand het Plaatsgebonden risico minder dan  $10^{-8}$ /jaar bedraagt.

Op kortere afstand van de camping vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Biltse Rading, de Biltstraat en de Sartreweg. Op grond van de gemeentelijke routeringsregeling is vrij nauwkeurig bekend hoeveel transport hier plaatsvindt. Het aantal transporten is conservatief ingeschat.

Berekening met RBMII laat zien dat bij de camping het Plaatsgebonden risico ca.  $10^{-8}$ /jaar bedraagt (gerekend is met ca. 100 m ten opzichte van het midden van de Biltse Rading). Voor de andere wegen is het Plaatsgebonden Risico nog kleiner.

Berekening met RBMII laat eveneens zien dat er van Groepsrisico voor vervoer van gevaarlijk stoffen in het plangebied geen sprake is.

### **Propaantanks**

Op het terrein van de camping bevinden zich twee bovengrondse propaantanks, ieder met een inhoud van vijf kubieke meter. De tanks staan vlak naast elkaar en bevinden zich aan de noordzijde van het terrein, vlak tegen de watergang aan. De opslag van propaan in dit soort tanks brengt veiligheidsrisico's met zich mee die zich in dit geval uitstrekken tot buiten de grens van het kampeerterrein. In het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) zijn afstandseisen opgenomen voor de opslag van propaan. Voor camping De Berekuil bedraagt deze afstand 20 of 25 meter gerekend vanaf alle bovengrondse installatieonderdelen (vulpunt, tank en leidingen) tot aan (beperkt) kwetsbare objecten; de afstand van 20 of 25 meter is afhankelijk van het soort kwetsbaar object. Binnen de veiligheidsafstand van 25 meter bevinden zich buiten de camping alleen bestemmingen voor water, groen en verkeer. Op het kampeerterrein bevinden zich vakantiehuisjes binnen die 25 meter. De afstandseis uit het Barim is echter op deze huisjes niet van toepassing, omdat de huisjes deel uitmaken van het kampeerterrein; volgens de Wet milieubeheer is sprake van één inrichting. Er is dus geen strijdigheid met de geldende veiligheidsafstanden.

### **Conclusie**

In het plangebied is geen sprake van overschrijding van de risiconormen die zijn vastgesteld voor externe veiligheid die het gebruik van het terrein als camping zouden kunnen belemmeren.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### **Toetsingskader**

Volgens de Wet Luchtkwaliteit moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, zoals bij veel ruimtelijke ontwikkelingen, de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht nemen. Er zijn grenswaarden gesteld voor de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM10), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen. De grenswaarden gelden in zijn algemeenheid, behoudens plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is, op bedrijventerreinen en terreinen van industriële inrichtingen (waar de arboregels gelden) en op de rijbaan van wegen, en op de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang hebben tot de middenberm. In dit kader is het toepasbaarheidsbeginsel van belang.

Aan de jaargemiddelde grenswaarde van stikstofdioxide moet vanaf 2010 worden voldaan.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken) zal daarbij ingevolge het Besluit gevoelige bestemmingen moeten worden afgewogen.

Als een plan in betekende mate (IBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging of zorgt voor een overschrijding van de grenswaarden voor fijnstof of stikstofdioxide, ofwel niet is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dan is projectsaldering mogelijk om het plan uit te kunnen voeren. Er zullen dan wel maatregelen genomen moeten worden die de luchtkwaliteit per saldo verbetert dan wel dat deze in ieder geval gelijk blijft.

De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen doorgang vinden als aannemelijk is dat:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project – al dan niet per saldo – leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- Een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van Utrecht. Het is gelegen in het gebied tussen de Biltse Rading in het noorden, de A27 in het oosten, de Biltsestraatweg in het zuiden en de Sartreweg in het westen. In het gebied rond de camping zijn tevens een sportpark, tennisvelden, een recreatiegebied en een bowlingcentrum aanwezig. De camping is bereikbaar via de Biltse Rading en de Sartreweg. Van en naar het centrum van Utrecht zal voornamelijk gebruik worden gemaakt van de Kardinaal de Jongweg. De camping zal voortgezet worden volgens de huidige situering. Er komen geen extra parkeer- en/of standplaatsen bij. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Daarnaast is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking door vaststelling van het plan.

### **Beoordeling van het plan**

Voor bovengenoemd plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Ingevolge artikel 5.16, tweede lid sub c Wet milieubeheer (Wm) dient een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen als genoemd in de Wet Luchtkwaliteit (Wlk), onder 5.16 eerste lid Wm. Nu er sprake is van een conserverend bestemmingsplan, dat er uitsluitend toe strekt het geldende planologische regime in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, kan op voorhand worden uitgesloten dat er sprake is van negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

### **Conclusie**

Nu het project geen verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft, kan redelijkerwijs uitgesloten worden geacht dat dit project tot een verslechtering van de luchtkwaliteit zal leiden. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

## **4.5 Bodem**

### **Algemeen**

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- **Bodembescherming:** nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten.
- **Bodemsanering:** ernstig verontreinigde locaties dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de toekomstige bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging. Voor ontgraving van ernstig verontreinigde grond in gemeente Utrecht is een saneringsplan noodzakelijk, dat moet worden goedgekeurd door gemeente Utrecht.

- **Bodembeheer:** bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik. Hergebruik van licht verontreinigde grond bij onverdachte terreinen kan plaats kan vinden op basis van de bodemkwaliteitskaart (binnen de zone) en conform het bodembeheerplan.

Bij reguliere bouwvergunningen is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek moet aantonen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie en of er gebouwd mag worden. Bouwen op een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt zonder saneringsmaatregelen niet toegestaan. Met het lozingenbesluit bodembescherming van mei 1990 is het verboden om nieuwe lozingen van onder andere huishoudelijk afvalwater definitief in de bodem te brengen. Het uitgangspunt is dat er aansluiting wordt gezocht op het riool (dit wordt behandeld door de Dienst Stadswerken). Er zijn onder bepaalde voorwaarden ontheffingen mogelijk.

### **Onderzoek**

De gemeente voert momenteel een uitgebreid onderzoek uit om inzicht te krijgen in alle verontreinigde locaties binnen de gehele gemeente. Op basis van historische gegevens (luchtfoto's, hinderwet, milieuvergunning etc.) is bekend dat er in de omgeving van De Berekuil enkele verdachte locaties aanwezig zijn.

Ter plaatse van de camping bevinden zich gedempte sloten. Het dempingsmateriaal van de sloten kan een verontreiniging veroorzaakt hebben in de bodem. Ten noordoosten van de camping (bij de tennisbaan), ten westen van de camping (bij de manege) en ten zuiden van de camping (bij fort De Bilt) zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Hier zijn geen ernstige verontreinigingen aanwezig. Op de laatst genoemde locatie is in 1998 een sanering uitgevoerd.

Als gevolg van de historische bedrijvigheid komen in het hele sport en recreatiegebied bij De Berekuil lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) voor in de bovenste meter van de bodem. Dit blijkt uit informatie van de bodemkwaliteitskaart. Deze kwaliteit staat het gebruik als camping niet in de weg.

Informatie over historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken is overigens te raadplegen via de website [www.utrecht.nl/milieu/bodem](http://www.utrecht.nl/milieu/bodem).

### **Conclusie**

Er is geen sprake van enige mate van bodemverontreiniging die het gebruik van het terrein als camping zouden kunnen belemmeren.

## **4.6 Flora en fauna**

Deze paragraaf beschrijft de in en rond het plangebied aanwezige natuurwaarden met bijzondere aandacht voor de dier- (en plant)soorten die een beschermd status genieten ingevolge de Flora- en faunawet. Hiervoor is een zogenaamd quickscan uitgevoerd. De conclusies uit de quickscan zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en een verkennend ecologisch veldbezoek. De volledige ecologische quickscan is opgenomen in bijlage 1.

Doel van de quickscan was nagaan of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Bovendien is bepaald of het plangebied in of nabij een beschermd natuurgebied is gelegen en wat daar de eventuele gevolgen van zijn.



### **Effecten op beschermde soorten**

Het belangrijkste gevolg van het nieuwe bestemmingsplan is waarschijnlijk dat stacaravans/bungalows worden vervangen of aangepast omdat zij groter zijn dan het bestemmingsplan toelaat. Er zal mogelijk dus het een en ander afgebroken gaan worden. Ook is te verwachten dat in het kader van de werkzaamheden een tuin (gedeeltelijk) wordt ontdaan van beplanting.

Wanneer ingrepen aan de beplanting in het broedseizoen zouden worden uitgevoerd zou dat een ernstige verstoring betekenen van ter plaatse broedende vogels. Buiten het broedseizoen is de verstoring van vogels veel kleiner.

De aanwezige zoogdieren en hun verblijfplaatsen kunnen bij ingrepen aan de begroeiing en caravans of gebouwen kunnen worden verstoord.

Voor de amfibieën geldt hetzelfde als voor de kleine zoogdieren omdat zij ook in de tuinen leven en onder stacaravans zullen wegkruipen. Bij ingrepen aan begroeiing en bebouwing kunnen deze dieren en hun verblijfplaatsen worden verstoord.

Het is niet te verwachten dat bij ingrepen aan de oever beschermde vissoorten zouden worden verstoord.

### **Wettelijke verplichtingen**

De verwachte ingrepen, zijn te beschouwen als ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor de vrijstelling van de licht beschermde soorten van toepassing is.

Vogels vallen onder het regime van tabel 2: de 'overige soorten'. Het is inmiddels gebruikelijk dat ingrepen aan beplanting buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd. In dat geval is geen ontheffing vereist.

De mogelijk aanwezige kleine zoogdieren en amfibieën zijn onbedreigde soorten uit tabel 1. Voor het verstoren van deze soorten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. De algemene zorgplicht van artikel 2 van de Flora- en faunawet is wel van toepassing. Negatieve effecten dienen daarom zoveel mogelijk voorkomen en beperkt te worden.

Voor vleermuizen zijn de effecten van kleine verbouwingen gering. Met betrekking tot deze groep zijn hier twee punten van belang: beschutting en duisternis. Bomen en struiken bieden windluwe plekken waar de vleermuizen goed op muggen kunnen jagen. Wanneer veel beplanting wordt verwijderd heeft dit een negatief effect op de waarde als foerageergebied. Daarnaast is verlichting voor veel soorten verstorend. Bij een toename van verlichting op de camping moet het effect op vleermuizen worden beoordeeld.

Negatieve effecten op beschermde vissen zijn niet te verwachten.

### **Aanbevelingen**

1. Ingrepen aan bomen en struiken in de periode augustus–februari uitvoeren.
2. Ingrepen aan mogelijke schuilplaatsen van kleine zoogdieren en amfibieën zoals onder stacaravans, hopen stenen, hout, takken of ander tuinmateriaal, kunnen het beste in augustus tot in oktober worden uitgevoerd. De kans dat nesten met jonge dieren worden verstoord is kleiner dan in het voorjaar en de dieren zijn nog niet in winterrust.

## **4.7 Water**

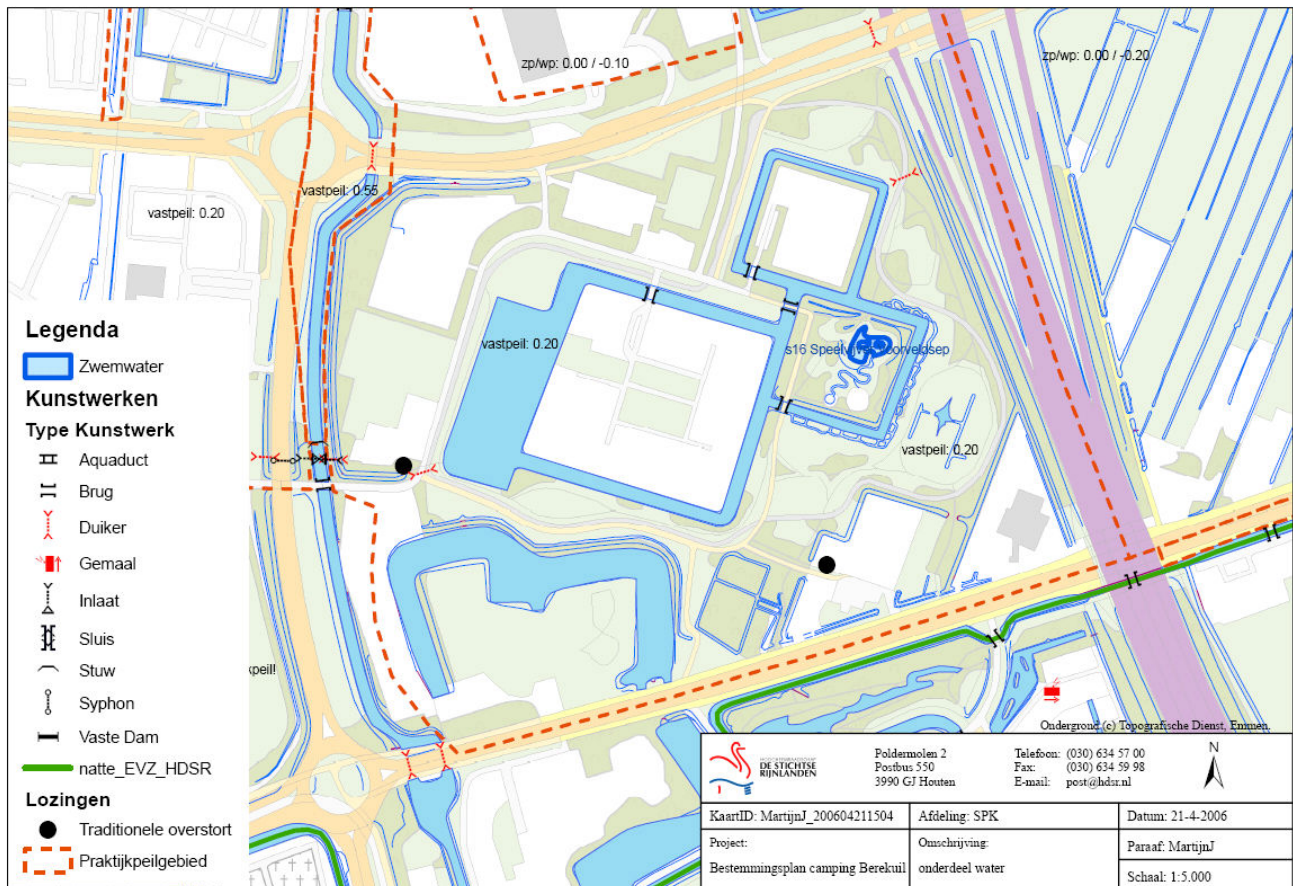
De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de watertoets wordt beoogd de waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen –waar mogelijk– moeten worden voorkomen.

De resultaten van de watertoets worden weergegeven in deze paragraaf. Deze paragraaf is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

### Watersysteem

Het stedelijk gebied wordt gekenmerkt door een krap gedimensioneerd watersysteem. Het plangebied maakt, gezien vanuit het watersysteem, onderdeel uit van een groter gebied waarin ook stedelijke herstructureringen plaatsvinden. Het waterschap wil de herstructurering benutten om een meer robuust watersysteem te realiseren, waarbij risico's van wateroverlast verminderen. Binnen het plangebied vinden geen herstructureringen plaats die hieraan tegemoet kunnen komen.

De watergang binnen het plangebied en de watergangen net buiten het plangebied vervullen een belangrijke functie in de aan- en afvoer van water en hebben dan ook in de legger van watergangen de status van primaire watergang.



Afbeelding 6: Water in en rond het plangebied

Het waterpeil is vast +0,20 m NAP. De stromingsrichting is naar het westen via een sifon onder de Sartreweg door. Het grootste deel van het water dat langs de camping stroomt en de waterkwaliteit op peil houdt is afkomstig van de hemelwaterafvoer van de Veemarkthallen. Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen.

Ten oosten van de camping ligt een plas(je) met een officiële zwemwaterfunctie ("speelvijver Voorveldsepolder"). Deze wordt gevoed door grondwater dat de gemeente Utrecht middels een pomp in de vijver pompt. Direct ten zuiden van de Biltsestraatweg, dus buiten het plangebied, is een natte Ecologische Verbindingszone aanwezig.

## Riolering

Camping De Berekuil is aangesloten op een gemengd rioolstelsel, dat deels door het plangebied loopt. Het stelsel is aangelegd in 1971. Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich geen overstorten, gemalen of randvoorzieningen. De beheerder van het riool is de gemeente Utrecht.

### Riolering, toekomst

Bij ontwikkelingen gelden de voorwaarden uit het Gemeentelijk Rioleringsplan Utrecht 2003–2006.

### Grondwater

Het bestaande maaiveld varieert van +1,05 mNAP tot +1,40 mNAP. Het plangebied ligt in een infiltratiegebied. De grondwaterbeheerder is de gemeente. Bij ontwikkelingen is het wenselijk minimaal een ontwateringshoogte van 0,9 m te realiseren. Alleen bij kruipruimteloos bouwen of in de parken is een ontwateringshoogte van 0,5 m toegestaan. Het freatische grondwater mag dit niveau niet vaker dan vijf dagen per jaar overschrijden.

Doelstelling is de natuurlijke grondwaterstand niet kunstmatig en structureel te verlagen. Voor het realiseren van de gewenste ontwateringshoogte heeft het ophogen van het maaiveld of het realiseren van extra open water de voorkeur boven het aanleggen van drainage. Naar verwachting zijn in het plangebied geen maatregelen nodig om de gewenste ontwateringshoogte te realiseren.

Voor bestaande overlastsituaties zal met alle betrokken partijen naar een oplossing worden gezocht.

#### 4.7.1 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente – waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand–still beginsel moet worden gehanteerd, hetgeen inhoudt dat de waterhuishouding niet mag verslechteren. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan, waarbij aan dat uitgangspunt wordt voldaan.

Op 19 oktober 2006 heeft het Hoogheemraadschap aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van voorliggende waterparagraaf.

### De wijze waarop dit vertaald is naar plankaart en regels

De watergang rond de camping heeft de bestemming 'Water' gekregen met de daarbij behorende regels.

Verwijzingen naar de Keur zijn in de regels niet opgenomen. De Keur is een op zichzelf staande regeling met bijbehorende vergunningstelsel. Een bestemmingsplan biedt geen ruimte daar regels aan te verbinden. Ter vergelijking: in de planregels wordt evenmin verwezen naar bouw- en milieuvergunningen.

## 4.8 Archeologie

De Archeologische kaart van de gemeente Utrecht geeft inzicht in de te beschermen meldingsgebieden waar zekerheid van vondsten het grootst is. Daarnaast geeft de kaart inzicht in de gebieden waar een archeologische trefkans is. In bestemmingsplannen worden de meldingsgebieden voorzien van een beschermende regeling. De gemeentelijk kaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. In het kader van het bestemmingsplan wordt er onderscheid gemaakt tussen beschermd archeologische monumenten en archeologisch waardevol gebied.

Beschermde archeologische monumenten zijn volgens de Monumentenwet 1988 beschermde archeologische monumenten. Aantasting van de beschermde archeologische monumenten is niet toegestaan. Eventueel dubbel ruimtegebruik is mogelijk, mits de gekozen bestemming zich duurzaam verhoudt met de in het terrein aanwezige archeologische waarden. Voor dubbel ruimtegebruik is een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist.

Op basis van de Archeologische kaart van de gemeente, mede gebaseerd op de IKAW en bureauonderzoek, is geconcludeerd dat er op dit terrein geen archeologische waarden te verwachten zijn.

### **Conclusie**

Het is niet aannemelijk dat in het plangebied sprake zal zijn van archeologische waarden die het gebruik van het gebied als camping zouden kunnen belemmeren.



# Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

## 5.1 Inleiding

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro is van toepassing op dit bestemmingsplan. Tevens is het bestemmingsplan opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

## 5.2 Planvorm

Het bestemmingsplan "Camping De Berekuil" kenmerkt zich door een tamelijk gedetailleerde bestemmingsregeling voor de in het gebied aanwezige functies en bebouwing in de planregels en een zeer globale plankaart. Het bestemmingsplan heeft vooral een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie qua bebouwing en gebruik is vastgelegd. Wel wordt planologisch de mogelijkheid geboden het terrein van de camping te herstructureren en op andere wijze dan de huidige te ordenen.

In het kader van de standaardisering van de bestemmingsplannen is de Utrechtse Leest opgesteld. Daarin zijn de 'standaardregels' voor de bestemmingsplannen binnen de gemeente Utrecht opgenomen. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij deze standaardregels. Deze regels zijn gegroepeerd in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

## 5.3 Artikelsgewijze toelichting

Op een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.

### **Artikel 3          Recreatie**

In dit artikel wordt geregeld wat in paragraaf 3.4 is opgesomd. Verwezen wordt naar die paragraaf.

### **Artikel 4          Water**

Water is in het plangebied een structurerend element. Deze watergangen zijn in de bestemming 'Water' opgenomen.

### **Artikel 5          Antidubbeltelbepaling**

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een bouwvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals wordt betrokken.

## **Artikel 6 Algemene bouwregels**

In de bouwverordening zijn ook voorschriften opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vóór deze bepalingen, maar in dit artikel is bepaald welke voorschriften uit de bouwverordening naast het bestemmingsplan van kracht blijven. Het gaat daarbij om voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals de bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer en brandblusvoorzieningen, bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de ruimte tussen bouwwerken en parkeergelegenheid bij gebouwen.

## **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet meer in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan. In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als standplaats voor onderkomen als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg-, en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

## **Artikel 8 Algemene ontheffingsregels**

Hierin zijn onder meer de ontheffingen opgenomen, die kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al een ontheffing verleend kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes, het plaatsen van zend- en/of sirenemasten, of waarschuwingmasten tot een hoogte van maximaal 55 meter.

## **Artikel 9 Algemene procedureregels**

In dit artikel is de procedure beschreven die doorlopen dient te worden bij het gebruik maken van een ontheffing van de regels.

## **Artikel 10 Overige regels**

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken en een strafbepaling. Deze hoeven daarom niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Het handelen in strijd met aanlegregels of sloopregels valt hier echter niet onder. Overtreding hiervan dient nog steeds in het bestemmingsplan als strafbaar feit te worden aangemerkt.

De overgangs- en slotbepalingen van hoofdstuk 4 bevatten de onderstaande 3 bepalingen.

## **Artikel 11 Overgangsrecht**

In het nieuwe besluit op de ruimtelijke ordening (in werking 1 juli 2008) is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen. Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat de realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.



Wel kan met een beroep op het overgangsrecht een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is uiteraard mede afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik reeds zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

## **Artikel 12 Slotregel**

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

### **Prostitutie**

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen prostitutiebedrijven gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe prostitutiebedrijven niet toegestaan en zijn prostitutiebedrijven uitgesloten in de gebruiksbepaling. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algeheel verbod, maar wel een verbod op prostitutiebedrijven binnen dit plangebied.

## **5.4 Aanlegvergunningen**

In de bestemming 'Water' is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen, omdat het water rond de camping deel uitmaakt van een ecologische verbindingszone. Dit stelsel dient ter bescherming van de aanwezige ecologische waarden, omdat de in bepaalde werkzaamheden deze waarden onherstelbaar kunnen aantasten. Op deze wijze kan een afweging worden gemaakt voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Het aanlegvergunningenstelsel komt er op neer, dat het verboden is bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren zonder een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders. Het betreft werken en werkzaamheden zoals:

1. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem, waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspegel en het ingrijpen in de bodem ten behoeve van het bouwen van vlonders of steigers;
2. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
3. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal; het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
4. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden.

## 5.5 Handhaving

Uitgangspunt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen is, dat de opgenomen regels duidelijk, begrijpelijk en handhaafbaar moeten zijn.

Met het vastleggen van regels in het bestemmingsplan heeft de gemeente zichzelf de plicht opgelegd de naleving van de bestemmingsplanregels te controleren en, waar nodig, te handhaven. Naleving van de regels moet zowel door burgers, bedrijven en instellingen als door de gemeente gebeuren. De gemeente is belast met het toezicht op de naleving.

Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht op naleving van regels en opsporing van overtredingen) en, waar nodig, toepassen van bestuursrechtelijke sancties (of dreigen daarmee) bereiken dat de regelgeving wordt nageleefd. De handhaving van de verschillende van toepassing zijnde regelingen binnen de gemeente Utrecht wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen.

Zo handhaaft de afdeling Handhaving en Toezicht (Dienst StadsOntwikkeling) namens het college onder andere bestemmingsplannen. Dit betekent dat die afdeling de voorschriften voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsbepalingen handhaaft. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om bouwvergunning. Het kan echter ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw, op grond van een constatering door de gemeente dat een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of gebruikt. Daarnaast kan handhaving plaatsvinden op verzoek van particulieren.

De Dienst Stadswerken handhaaft namens het college het gebruik van gemeentelijke gronden. Als er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Daarnaast ziet de afdeling Milieu en Duurzaamheid toe op – onder de Wet milieubeheer vallende – bedrijven. Als er op grond van het bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten plaats mogen vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden door het Bureau Bedrijfsinspectie (Afdeling Milieu en Duurzaamheid, Dienst StadsOntwikkeling).

Sinds 13 september 2004 is overtreding van een bestemmingsplan een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten.

Dit betekent dat bij overtreding van een bestemmingsplan gebruik kan worden gemaakt van de opsporingsbevoegdheden van de politie. Bij het opleggen van een strafmaatregel op grond van de Wet op de economische delicten kan rekening worden gehouden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald en met herstel mogelijkheden van de schadelijke gevolgen van de overtreding. De boete op grond van Wet op de economische delicten kan maximaal € 45.000 bedragen en ook kan de verplichting worden opgelegd om op eigen kosten de gevolgen van de overtreding ongedaan te maken.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college twee instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk of gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is ook mogelijk om, als er zonder bouwvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan, waarbij de door de gemeente gemaakte kosten op de overtreder worden verhaald.

Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat illegaal gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men die termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal dus altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegale activiteit.

De gemeente zal het bestemmingsplan handhaven en, afhankelijk van de ernst van de overtreding, gebruik maken van één van de hier beschreven instrumenten.

Op 10 juni 2003 is het 'Plan van Aanpak Camping de Berekuil' alsmede het 'Plan van Uitvoering Bestrijding permanente bewoning van recreatieverblijven' vastgesteld.

#### **Concrete acties in het plangebied: 1. permanente bewoning**

Aan de in die plannen vermelde acties is uitvoering gegeven door middel van een handhavingstraject. Dat traject is gestart medio 2005 en loopt nog steeds. In 30 gevallen zijn er aanschrijvingen verstuurd met een last onder dwangsom om de permanente bewoning te beëindigen.

In 50 gevallen is er een vermoeden van permanente bewoning. Er wordt nader onderzoek verricht naar de mogelijkheden om dit vermoeden van permanente bewoning te onderbouwen.

#### **Concrete acties in het plangebied: 2. illegale bebouwing**

De uitvoering van de handhaving tegen illegale bouw op Camping 'De Berekuil' loopt sinds het najaar van 2006. De overtreders zijn eerst de gelegenheid geboden om een bouwaanvraag in te dienen voor hun illegale recreatieverblijf en hun eventuele bijgebouw, rekening houdend met de maximale maten en de andere uitgangspunten vastgelegd in dit bestemmingsplan. Één van die uitgangspunten is dat de recreatieverblijven slechts recreatief gebruikt mogen worden en dat er niet permanent gewoond mag worden.

Dit heeft ertoe geleid dat met gebruikmaking van de vrijstellingsmogelijkheid ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 53 bouwvergunningen zijn verleend voor recreatieverblijven (en bijgebouwen) op De Berekuil. Gecontroleerd dient nog te worden of de bestaande bouwwerken in overeenstemming zijn met de verleende bouwvergunningen. 7 bouwaanvragen lopen nog. Deze kunnen eventueel slechts gehonoreerd worden nadat dit bestemmingsplan in werking is getreden.

In circa 45 gevallen is daadwerkelijk met een bestuursdwang- of dwangsombesluit handhavend opgetreden. In een twintigtal gevallen is overgegaan tot verwijdering van de bouwwerken, in een aantal andere gevallen is er alsnog een bouwaanvraag ingediend (deze aanvragen vallen getalsmatig onder de bovengenoemde 60 aanvragen).



# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft met name tot doel om de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Deze kosten worden gedekt uit het budget voor het project actualisatie bestemmingsplannen.

### Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is voor een groot deel consoliderend van aard. De gemeente neemt geen initiatieven met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied in het kader van dit bestemmingsplan. Het plan voorziet, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Het betreft in alle gevallen particuliere initiatieven waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt. Indien er bijvoorbeeld bij een ontheffing kosten zijn die op grond van artikel 6.13 Wro moeten worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan deze ontheffing, indien er een exploitatieovereenkomst is gesloten.

### Planschade

De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen in het belang van de aanvrager.

### Geen exploitatieplan

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Tevens dient te worden opgemerkt dat de voorgestelde planontwikkeling zich voornamelijk voordoet op door de gemeente in erfpacht uitgegeven gronden waardoor kostenverhaal (indien aan de orde) ook middels het erfpachtcontract zal kunnen worden gerealiseerd

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.2.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 19 mei 2009 door het college van Utrecht vrijgegeven voor inspraak conform de gemeentelijke Inspraakverordening en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

### 6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Op 27 mei is het voorontwerp verzonden naar diverse instanties. Er zijn in totaal zeven vooroverlegreacties ingediend. Vijf instanties hebben een positieve reactie gegeven dan wel aangegeven geen opmerkingen te hebben. Twee instanties hadden een inhoudelijke reactie. De reacties zijn in de Nota van Inspraak en vooroverleg samengevat en van commentaar voorzien. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### 6.2.3 Advies wijkraad

De wijkraad Noordoost heeft op 9 juli 2009 een brief gezonden aan het college dat dient als advies inzake het voorontwerpbestemmingsplan De Berekuil. In de Nota van Inspraak en vooroverleg is de gemeentelijke reactie op het advies weergegeven. De gemeente heeft de wijkraad per brief op de hoogte gesteld van haar reactie op hun advies.

### 6.2.4 Inspraakresultaten

Vanaf 28 mei tot en met 8 juli 2009 heeft het voorontwerp gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn zeven inspraakreacties ingediend. Deze zijn in de Nota van Inspraak en vooroverleg samengevat en van commentaar voorzien.

### 6.2.5 Zienswijzen

In het kader van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 10 zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Deze zijn samengevat en beantwoord in het vaststellingsrapport dat deel uitmaakt van het voorstel aan de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan.

# Bijlagen





# Bijlage 1 Quick scan ecologie



# Quickscan beschermde natuurwaarden Camping De Berekuil



STICHTING ECOLOGISCH ADVIES

JULI 2006

# Quickscan beschermde natuurwaarden Camping De Berekuil

Opdrachtgever: Gemeente Utrecht, Dienst Stadsontwikkeling,  
Afdeling Stedenbouw en Monumenten

Auteur: dhr. P. P. Hoen en dhr. J. G. Zwanenburg



STICHTING ECOLOGISCH ADVIES

JULI 2006

Rapport Stichting Ecologisch Advies (StEA)  
nr. L06.09, Utrecht 2006

Dit rapport kan worden geciteerd als:  
P.Hoen en J. Zwanenburg, 2006.  
Quickscan beschermde natuurwaarden  
Camping De Berekuil. Stichting Ecologisch  
Advies (StEA), Utrecht.

Deze uitgave mag worden vermenigvuldigd  
en/of openbaar gemaakt mits voorzien van  
bronvermelding en met instemming van  
Stichting Ecologisch Advies.

StEA heeft als doel: het beschermen en  
ontwikkelen van de natuur in en om de stad

Stichting Ecologisch Advies  
Postbus 1007  
3500 BA Utrecht  
Tel. 030 - 231 5653  
Fax 030 - 238 0582  
E-mail [stea.utrecht@wxs.nl](mailto:stea.utrecht@wxs.nl)  
<http://home.tiscali.nl/stea.utrecht>

## INHOUD

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Werkwijze	4
2	Resultaten	5
2.1	Natuurbescherming	5
2.1.1	Beschermingsregimes	5
2.1.2	Ruimtelijke ingrepen en de Flora- en faunawet	5
2.2	Camping De Berekuil en aanwezige soorten	6
2.2.1	Het terrein	6
2.2.2	Beschermde soorten	6
3	Conclusies en aanbevelingen	8
3.1	Effecten op beschermde soorten	8
3.2	Wettelijke verplichtingen	8
3.3	Aanbevelingen	9
	Literatuur	10

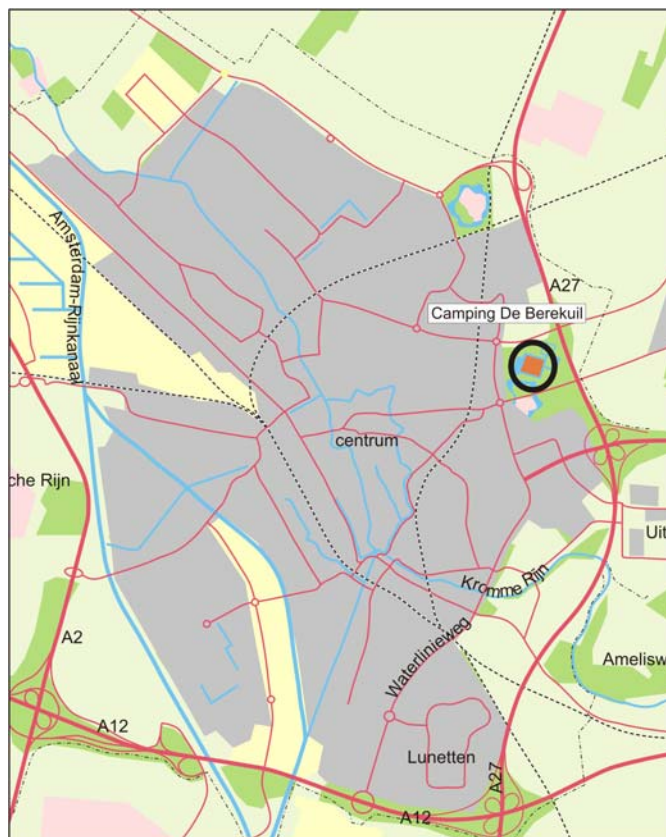


## 1 INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING

De gemeente Utrecht werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het kampeerterrein De Berekuil in het recreatiegebied de Voorveldse Polder aan de oostrand van Utrecht (Figuur 1). Daarbij moet worden beoordeeld of de wijzigingen in het bestemmingsplan strijdig zijn met de Flora- en faunawet. Ofwel of uit de wijzigingen negatieve effecten kunnen ontstaan voor beschermde planten en dieren.

De gemeente Utrecht heeft Stichting Ecologisch Advies opdracht gegeven voor een verkennend onderzoek (quickscan) naar de (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna.



Figuur 1. Ligging van Camping De Berekuil aan de oostrand van de stad.

### 1.2 WERKWIJZE

De Flora- en faunawet en aanpassingen daarvan zijn geraadpleegd om te bepalen welke soorten beschermd zijn en in welke mate. Deze informatie is verkregen van de website van het ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit ([www.minlnv.nl](http://www.minlnv.nl))

Op 20 juni 2006 is de camping bezocht en bekeken welke flora- en fauna-elementen er aanwezig zijn cq. verwacht kunnen worden. Op basis van deze informatie is een inschatting gemaakt van de voorkomende soorten.

## 2 RESULTATEN

### 2.1 NATUURBESCHERMING

#### 2.1.1 BESCHERMINGSREGIMES

Onder de Flora en faunawet zijn naast een selectie van planten, vissen en insecten, vrijwel alle vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen beschermd. Het is verboden deze planten en dieren te verstoren, vangen of doden. Ook zijn hun vaste verblijfplaatsen beschermd. Omdat een aantal soorten muizen en amfibieën zeer algemeen voorkomen, worden zij bij veel ingrepen verstoord. Voor al deze ingrepen zou dus een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Omdat dit bij initiatiefnemers en overheid een werklast veroorzaakte die niet in verhouding was met het natuurbelang en omdat vrijwel alle aanvragen werden gehonoreerd, zijn er gevallen voor vrijstelling in de wet opgenomen. In de situaties waarop deze van toepassing is, is het niet nodig een ontheffing aan te vragen. Na een lange voorbereiding zijn deze wijzigingen van diverse Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) op 22-02-2005 in de Staatscourant gepubliceerd. Kern van de wijziging is het onderscheiden van drie beschermingsregimes:

1. Beschermde soorten. Voor algemene en onbedreigde soorten geldt een vrijstelling van diverse verbodsbepalingen in geval van bepaalde maatschappelijke activiteiten, waaronder bouw van woningen/bedrijven. Wel dient zorgvuldig met alle planten en dieren te worden omgegaan (artikel 2 van de Flora- en faunawet).
2. Overige soorten. Voor minder algemene soorten geldt deze vrijstelling alleen wanneer gewerkt wordt volgens een gedragscode met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden en gebruik, die door de minister is goedgekeurd.
3. Streng beschermde soorten. Zeldzame en bedreigde soorten die vermeld staan in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de lijst die door het ministerie van LNV is opgesteld. Voor deze soorten gelden een vrijstellingen van de Flora- en faunawet wanneer in geval van bestendig beheer volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Bij ruimtelijke ingrepen zijn handelingen waarbij ten aanzien van deze soorten de verbodsbepalingen van de wet overtreden worden, wel ontheffingsplichtig.

Bij de AMvB zijn de soorten per regime in 3 tabellen opgesomd. Inmiddels is het gebruikelijk te spreken over bijvoorbeeld “de soorten van tabel 1” in plaats van “de beschermde soorten”.

#### 2.1.2 RUIMTELIJKE INGREPEN EN DE FLORA- EN FAUNAWET

In de Algemene Maatregelen van Bestuur van 22-02-2005 zijn voor een aantal activiteiten van maatschappelijk belang vrijstellingen van de Flora- en faunawet geformuleerd. Allelei ruimtelijke ingrepen als aanleg van infrastructuur en woningbouw vallen hieronder, maar ook handelingen die vallen onder de term ‘bestendig beheer’. Bij deze ingrepen is voor de onbedreigde soorten uit tabel 1 van de AMvB de vrijstelling van toepassing is. Er hoeft dan geen ontheffing van de Flora en faunawet te worden aangevraagd.

Voor de ‘overige soorten’ (tabel 2 AMvB) is de vrijstelling van toepassing indien er volgens een officiële gedragscode wordt gewerkt. Voor zover bekend is er nog geen (concept) gedragscode voor bouwactiviteiten.

Voor verstoring van de streng beschermde soorten (tabel 3 AMvB) in geval van ruimtelijke ontwikkeling, dient wel een ontheffing te worden aangevraagd. Daarvoor geldt de ‘zware toets’ waarbij naast het voortbestaan van de soort ook het ontbreken van een alternatief, een duidelijk maatschappelijk belang en een zorgvuldige handelwijze worden beoordeeld.

Ontheffingsaanvragen worden beoordeeld door de Dienst Landelijk Gebied (DLG).

## 2.2 CAMPING DE BEREKUIL EN AANWEZIGE SOORTEN

### 2.2.1 HET TERREIN

De camping is verdeeld in een groot aantal percelen met op bijna elk ervan een bebouwing. De Verschillende percelen worden verbonden door middel van verharde wegen en paden (zie Figuur 2). Op de meeste grondstukken is een tuin aanwezig. Verspreid staan er nog een aantal bomen (hoofdzakelijk Essen). De oever is rondom beschoeid. Doordat iedere bewoner zijn eigen voorkeur heeft voor de tuininrichting is de camping zeer gevarieerd in begroeiing en zijn veel schuilmogelijkheden voor vogels en andere dieren aanwezig.



*Figuur 2. Overzicht van de camping De Berekuil met de aanwezige bebouwing (bruin) en bestrating (grijs).*

### 2.2.2 BESCHERMDE SOORTEN

Het terrein vormt naar verwachting een broed- en foerageer-biotop voor allerlei vogelsoorten zoals Merel, Winterkoning, Kool- en Pimpelmees, Heggenmus, Tjiftjaf, Zwartkop en Houtduif. Alle inheemse vogels vallen onder het beschermingsregime van de 'overige soorten' van tabel 2 van de AMvB.

In de bosschages en tuinen zijn ook diverse kleine zoogdieren te verwachten als Egel, Gewone bosmuis, Bos- en Huispitsmuis. In de grasveldjes zijn de Veldmuis en Mol waarschijnlijk present. Vermoedelijk maken veel van deze dieren gebruik van de ruimtes onder stacaravans en gebouwen om te nestelen. De (mogelijk) aanwezige soorten behoren allen tot de licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB. In geval van ruimtelijke ontwikkeling is het verstoren van deze soorten vrijgesteld van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen zijn streng beschermd (tabel 3 van de AMvB). In de Voorveldse polder komen vooral veel Gewone dwergvleermuizen om te foerageren. Vleermuizen verblijven in boomholten of in gebouwen. Op de camping zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten, maar het terrein is wel onderdeel van het foerageergebied.

Van de amfibieën komen in de Voorveldse polder Gewone pad, Bruine kikker, Groene kikker en Kleine watersalamander (allen tabel 1 AMvB) voor. De slootjes en poelen in de oostelijke hoek van het park vormen het belangrijkste leefgebied. De vijver en brede watergangen zijn, in verband met de aanwezige vissen en steile oevers, weinig geschikt voor amfibieën. De Gewone pad is hier wel in aangetroffen rond het tenniseiland. De beschoeide oevers die binnen het plangebied vallen vormen geen aantrekkelijk biotoop voor amfibieën, maar de pad is hier wel te verwachten. De camping vormt wel een prima landbiotoop voor amfibieën. De beheerder maakte melding van "padden en kikkers". Dit betreft waarschijnlijk de Gewone pad en de Bruine kikker.

Van de beschermde vissen komen de Kleine modderkruiper en Bittervoorn (respectievelijk tabel 2 en 3 van de AMvB) in en rond Utrecht regelmatig voor. Beide soorten komen voor in de Biltse Grift. De Kleine modderkruiper is ook ten noorden en zuiden van de Voorveldse polder aangetroffen. Tijdens een beperkte inventarisatie in 2004 zijn beide soorten echter niet in de Voorveldse polder aangetroffen. De kwaliteit van de wateren lijkt ook te laag: de oevers zijn beschoeid, er ligt een dikke sliblaag en er groeien geen planten in het water. Dat geldt ook voor de veelal beschoeide en 'bevlonderde' oevers van de camping. De kans dat deze vissoorten hier aanwezig zijn is zeer klein, maar kan niet geheel worden uitgesloten.

Beschermde planten zijn op het terrein niet aangetroffen.

### 3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

#### 3.1 EFFECTEN OP BESCHERMDE SOORTEN

Het belangrijkste gevolg van het nieuwe bestemmingsplan is waarschijnlijk dat stacaravans/bungalows worden vervangen of aangepast omdat zij groter zijn dan het bestemmingsplan toelaat. Er zal mogelijk dus het een en ander afgebroken gaan worden. Ook is te verwachten dat in het kader van de werkzaamheden een tuin (gedeeltelijk) wordt ontdaan van beplanting.

Wanneer ingrepen aan de beplanting in het broedseizoen zouden worden uitgevoerd zou dat een ernstige verstoring betekenen van ter plaatse broedende vogels. Buiten het broedseizoen is de verstoring van vogels veel kleiner.

De aanwezige zoogdieren en hun verblijfplaatsen kunnen bij ingrepen aan de begroeiing en caravans of gebouwen worden verstoord.

Voor de amfibieën geldt hetzelfde als voor de kleine zoogdieren omdat zij ook in de tuinen leven en onder stacaravans zullen wegkruipen. Bij ingrepen aan begroeiing en bebouwing kunnen deze dieren en hun verblijfplaatsen worden verstoord. Beschoeiing van de oever en aanleg van steigers zijn nadelig voor amfibieën omdat de oevervegetatie verdwijnt en vooral omdat de dieren niet of moeilijk uit het water het land op kunnen kruipen. Dit is vooral een probleem op plekken waar padden en kikkers hun eitjes afzetten.

Het is niet te verwachten dat bij ingrepen aan de oever beschermde vissoorten zouden worden verstoord.

#### 3.2 WETTELIJKE VERPLICHTINGEN

De verwachte ingrepen, zijn te beschouwen als ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor de vrijstelling van de licht beschermde soorten van toepassing is.

Vogels vallen onder het regime van tabel 2: de 'overige soorten'. Het is inmiddels gebruikelijk dat ingrepen aan beplanting buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd. In dat geval is geen ontheffing vereist.

De mogelijk aanwezige kleine zoogdieren en amfibieën zijn onbedreigde soorten uit tabel 1. Voor het verstoren van deze soorten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. De algemene zorgplicht van artikel 2 van de Flora- en faunawet is wel van toepassing. Negatieve effecten dienen daarom zoveel mogelijk voorkomen en beperkt te worden. Aanleg van hoge beschoeiing en steigers is ongunstig voor amfibieën. Voorkomen moet worden dat grote aaneengesloten delen van de oever onneembaar worden voor deze dieren.

Voor vleermuizen zijn de effecten van kleine verbouwingen gering. Met betrekking tot deze groep zijn hier twee punten van belang: beschutting en duisternis. Bomen en struiken bieden windluwe plekken waar de vleermuizen goed op muggen kunnen jagen. Wanneer veel beplanting wordt verwijderd heeft dit een negatief effect op de waarde als foerageergebied. Daarnaast is verlichting voor veel soorten verstorend. Bij een toename van verlichting op de camping moet het effect op vleermuizen worden beoordeeld.

Negatieve effecten op beschermde vissen zijn niet te verwachten. Zeker niet bij kleine ingrepen.

### **3.3 AANBEVELINGEN**

Ingrepen aan bomen en struiken in de periode augustus-februari uitvoeren.

Ingrepen aan mogelijke schuilplaatsen van kleine zoogdieren en amfibieën zoals onder stacaravans, hopen stenen, hout, takken of ander tuinmateriaal, kunnen het beste van augustus tot en met oktober worden uitgevoerd. De kans dat nesten met jonge dieren worden verstoord is kleiner dan in het voorjaar en de dieren zijn nog niet in winterrust.

In geval van grootschalige ingrepen aan de oevers dient vooraf te worden onderzocht of beschermde vissoorten aanwezig zijn en of amfibieën deze oevers voor de eiafzet gebruiken. Dit laatste dient in april te worden onderzocht. De vissen kunnen het beste van juni tot en met augustus worden geïnventariseerd.

## LITERATUUR

Anonymus, 2001

Flora- en Faunawet. Den Haag

Anonymus, 2004

Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en Faunawet en enkele andere wijzigingen. Staatsblad 2004, 501. Den Haag

Jong, Th. de, R. Beenen en P. Heuts, 200?

Atlas van Utrechtse vissoorten. provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Utrecht.

Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2002

Soortbescherming bij ruimtelijke ingrepen en dergelijke; Over de Flora- en fauna-wet in Nederland. Den Haag

Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, 2005

Buiten aan het werk? Houd rekening met beschermde dieren en planten! Brochure.

Unie van Waterschappen, 2005

Gedragscodex Flora- en Faunawet voor waterschappen. Goedgekeurd door de ledenvergadering van de Unie van Waterschappen op 28 oktober 2005. Voorgedragen aan de Minister van LNV ter goedkeuring op 9 november 2005





# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 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.

### 1.2 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.3 additionele horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij een hoofdfunctie, niet zijnde horeca, waarbij de additionele horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

### 1.4 bebouwingspercentage:

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

### 1.5 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

### 1.6 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

### 1.7 bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.

### 1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.10 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

#### 1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

#### 1.12 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

#### 1.13 bouwperceel:

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

#### 1.14 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

#### 1.15 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.

#### 1.16 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

#### 1.17 dakopbouw:

een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuisen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

#### 1.18 gebouw:

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

#### 1.19 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### 1.20 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

#### 1.21 kampeermiddelen:

- a. tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans;
- b. enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet geen bouwvergunning vereist is;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

#### 1.22 kampeerterein:

een terrein met daarbij behorende voorzieningen dat is ingericht voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen en/of recreatieverblijven ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

#### 1.23 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

#### 1.24 kelder:

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het peil is gelegen.

#### 1.25 Lijst van Horeca-activiteiten:

de Lijst van Horeca-activiteiten (LvH) die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

#### 1.26 niet-permanente standplaats:

het gedeelte van een kampeerterein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel gedurende het zomerseizoen.

#### 1.27 niet-permanente verblijfsrecreatie:

verblijfsrecreatie, waarvan het ruimtegebruik van tijdelijke aard is, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op een kampeerterein voor niet langer dan het zomerseizoen door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

#### 1.28 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

#### 1.29 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

#### 1.30 permanente standplaats:

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel of een recreatieverblijf, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn.

#### 1.31 permanente verblijfsrecreatie:

verblijfsrecreatie, waarvan het ruimtegebruik een bestendig karakter draagt, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor langer dan het zomerseizoen door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

#### 1.32 plan:

het bestemmingsplan De Berekuil van de gemeente Utrecht.

#### 1.33 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

#### 1.34 (raam)prostitutiebedrijf:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin prostitutie plaatsvindt, bij een raamprostitutiebedrijf voorzien van één of meer vitrines. Hieronder vallen ook erotische massagesalons en prostitutiehotels.

#### 1.35 recreatieverblijf:

enig ander onderkomen dan een kampeermiddel, zoals een recreatiewoning, stacaravan, trekkershut, blokhut, unit, dat is bestemd dan wel wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvoor een bouwvergunning is vereist ingevolge de Woningwet.

#### 1.36 recreatiewoning:

een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

#### 1.37 seksinrichting:

hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

#### 1.38 stacaravan:

een caravan die als een bouwwerk in de zin van de Woningwet valt aan te merken.



**1.39 verblijfsmiddelen:**

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover deze geen bouwwerken in de zin van Woningwet.

**1.40 zomerseizoen:**

de periode van 1 april tot en met 31 oktober van een jaar.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      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.

### **2.2      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.

### **2.3      de hoogte van een kap:**

vanaf de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.

### **2.4      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.

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Recreatie

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanente en niet-permanente verblijfsrecreatie;
- b. maximaal 2 dienstwoningen;
- c. maximaal 126 recreatieverblijven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" voor een ontsluitingsweg;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrale voorzieningen' zijn centrale voorzieningen mogelijk;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'geen recreatiewoning toegestaan' zijn geen recreatiewoningen toegestaan; met de daarbij behorende:
  - g. verkeersvoorzieningen;
  - h. parkeervoorzieningen;
  - i. groenvoorzieningen;
  - j. speel- en sportvoorzieningen;
  - k. nutsvoorzieningen;
  - l. zwembad;
  - m. (ondergrondse) afvalinzamelvoorzieningen;
  - n. centrale voorzieningen;
  - o. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - p. ondergeschikte detailhandel;
  - q. additionele horeca behorend tot de categorie C of D van de Lijst van Horeca-inrichtingen;

### 3.2 Bouwregels

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### 3.2.1 Gebouwen

- a. ten behoeve van permanente verblijfsrecreatie mogen maximaal 106 recreatieverblijven worden gebouwd met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van niet-permanente verblijfsrecreatie mogen maximaal 20 recreatieverblijven worden gebouwd met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 22 m<sup>2</sup>;
- c. recreatieverblijven mogen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 4 meter;
- d. gebouwen mogen niet worden voorzien van een kelder;
- e. de onderlinge afstand tussen vrijstaande recreatiewoningen mag niet minder dan 4 meter bedragen;
- f. de minimumafstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens met de bestemming Water mag niet minder dan 4 meter bedragen;
- g. dienstwoningen mogen een maximale goothoogte hebben van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;

- h. de maximale oppervlakte van de centrale voorzieningen mag 895 m<sup>2</sup> bedragen (exclusief het zwembad).
- i. gebouwen, niet zijnde recreatieverblijven, mogen een maximum oppervlakte en een maximale goot- en bouwhoogte hebben, overeenkomende met de bouwkundige situatie van de bestaande bouwwerken;
- j. het zwembad mag een oppervlakte hebben van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- k. een overkapping ten behoeve van het zwembad is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

### 3.2.2 Bijgebouwen

- a. per recreatieverblijf ten behoeve van permanente verblijfsrecreatie is maximaal één vrijstaand bijgebouw toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 6 m<sup>2</sup>;
- b. de onder sub a. bijgebouwen mogen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overige werken

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze niet hoger mogen zijn dan 3 meter, met uitzondering van:

- 1. vlaggenmasten waarvan de hoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen;
- 2. op gronden die vóór (het verlengde van) en tot 1 meter achter de voorgevel van de recreatiewoning zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd.
- 3. erfafscheidingen evenwijdig aan de bestemming Water waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- 4. overige erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

### 3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.1 sub g en i ten behoeve van een vergroting met 10% van de in dat sublid bedoelde bebouwing wanneer dit uit bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt dat tenminste 1,3 ha in een aaneengesloten gebied van het terreinoppervlakte, exclusief de ten dienste daarvan staande voorzieningen, voor niet-permanente verblijfsrecreatie dient te zijn ingericht.
- b. Het gebruik van de begane grondverdieping van één van de dienstwoningen ten behoeve van de receptie van het kampeerterrein is toegestaan.
- c. Tot een strijdig gebruik van de bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken, uitgezonderd dienstwoningen, voor permanente bewoning;
  - 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, anders dan ondergeschikt aan de bestemming;
  - 3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten voor zover deze niet ten dienste staan van de bestemming;
  - 4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag, anders dan ten dienste van de bestemming.

## Artikel 4 Water

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterbeheer en waterberging;
- c. waterlopen met bijbehorende taluds;
- d. groenvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "steiger" voor een steiger;
- f. kunstwerken;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische waarden van de gronden.

### 4.2 Bouwregels

Op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden, mogen met in achtneming van het bepaalde in lid 4.3, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals:

- a. keermuren voor de waterbeheersing;
- b. oeverbeschoeiingen;
- c. duikers;
- d. vlonders en/of steigers met een lengte van ten hoogste 1 meter en een breedte van ten hoogste 1 meter uit de oever;
- e. ter plaatse van de aanduiding "steiger" mogen steigers worden gebouwd die afwijken van het bepaalde onder d, waarbij de maat van de reeds bestaande bouwwerken als maximale maat dient te worden aangehouden.

### 4.3 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem, waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie en het ingrijpen in de bodem ten behoeve van het bouwen van vlonders of steigers;
  2. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
  3. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal; het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
  4. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden.
- b. Het onder a. bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische waarden van de gronden.



# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## **Artikel 5 Antidubbeltelbepaling**

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 6      Algemene bouwregels**

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.
- b. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
  1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
  2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
  3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
  4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
  5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
  6. de ruimte tussen bouwwerken.



## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. het gebruik van stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- f. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

## **Artikel 8 Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen en andere ondergeschikte bouwdelen.

## **Artikel 9      Algemene procedureregels**

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot ontheffing ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke en op elektronische wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

## **Artikel 10 Overige regels**

Overtreding van het bepaalde in artikel 4.3 is een economisch delict, zoals bedoeld in artikel 1a van Wet op de economische delicten.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid 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.

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan De Berekuil.

# Bijlagen





## Bijlage 1      Lijst van Horeca-activiteiten

### Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven.

In dit bestemmingsplan is een functionele differentiatie in "harde" tot "zachte" typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Lijst van Horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting. De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

Categorie A.	Discotheek; bardancing; zaalverhuur/party-centra (regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek-/dansevenementen, i.t.t. zaalverhuur t.b.v. congressen en seminars)
Categorie B.	Café; bar; brasserie
Categorie C.	Cafetaria; snackbar; grillroom; fastfood-restaurant; automatiek; snelbuffet
Categorie D.	Restaurant; bistro; crêperie, lunchroom; konditorei; Koffie-/theehuis; IJssalon

### Onderscheid café-disco

Het verschil tussen een café en een disco zit in het gelegenheid geven tot dansen als wezenlijk onderdeel van de inrichting.

### Cafetaria/snackbar

Het verschil tussen een lunchroom en een cafetaria/snackbar zit in het feit dat cafetaria al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren verstrekt. Het betreft hier laagdrempelige inrichtingen met veel in- en uitgaande bewegingen, die veelal laat open zijn. Deze zaken zijn hoofdzakelijk ingericht voor het meenemen dan wel snel nuttigen ter plaatse van etenswaren. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door afval op straat van buiten de inrichting geconsumeerde spijzen en de daarbij behorende stank- en geluidsoverlast.

### Afhaalcentra

Een winkel met als nevenfunctie een horecavoorziening valt bestemmingsplan technisch gezien onder de detailhandelsfunctie. Voorwaarde is dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel. Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van brancheervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties. Definitie afhaalcentrum: "detailhandelsvestiging met een horeca-exploitatievergunning op grond van de horeca-exploitatieverordening Utrecht".

## Additionele horeca

Bij deze categorie gaat het om horeca-activiteiten die neven- of ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van de instelling. Deze activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de functie "horeca" begrepen, maar onder de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling sociaal-culturele/maatschappelijke/ (sportief-)recreatieve doeleinden) gerekend. Voor de toepassing van de Lijst van Horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen:

een bedrijf of instelling waar;

1. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of;
2. bedrijfsmatig zaal accommodatie wordt geëxploiteerd.

<b>Categorie:</b>	<b>Inrichting:</b>	<b>Activiteiten:</b>
<b>A</b>	discotheek bar-dancing zaalverhuur/partycentra <sup>1</sup>	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op het ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u>.</i>
<b>B</b>	café bar brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de <u>verstrekking van drank</u>.</i>
<b>C</b>	cafeteria snackbar grill-room fastfood-restaurant automatiek snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de <u>verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren</u>.</i>
<b>D1</b>	restaurant bistro crêperie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken.
<b>D2</b>	lunchroom, konditorei  koffie-/theehuis    ijssalon	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken.  Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verstrekking van alcoholvrije dranken.  Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse. Daghoreca (D.2) is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. Bij deze horeca moet de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en is zij geheel of overwegend gebonden aan c.q. ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

<sup>1</sup>regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek- en dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur voor congressen en seminars.

Voor de toepassing van de lijst van horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen

een bedrijf of instelling waar:

1. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of,
2. bedrijfsmatig zaal accommodatie wordt geëxploiteerd.

## Eindnoten

1. Het streekplan van de provincie Utrecht is op 1 juli 2008, bij de inwerkingtreding van de Wro, beleidsneutraal omgezet van streekplan naar een provinciale structuurvisie. Het streekplan heeft daarmee de status van een provinciale structuurvisie gekregen.

