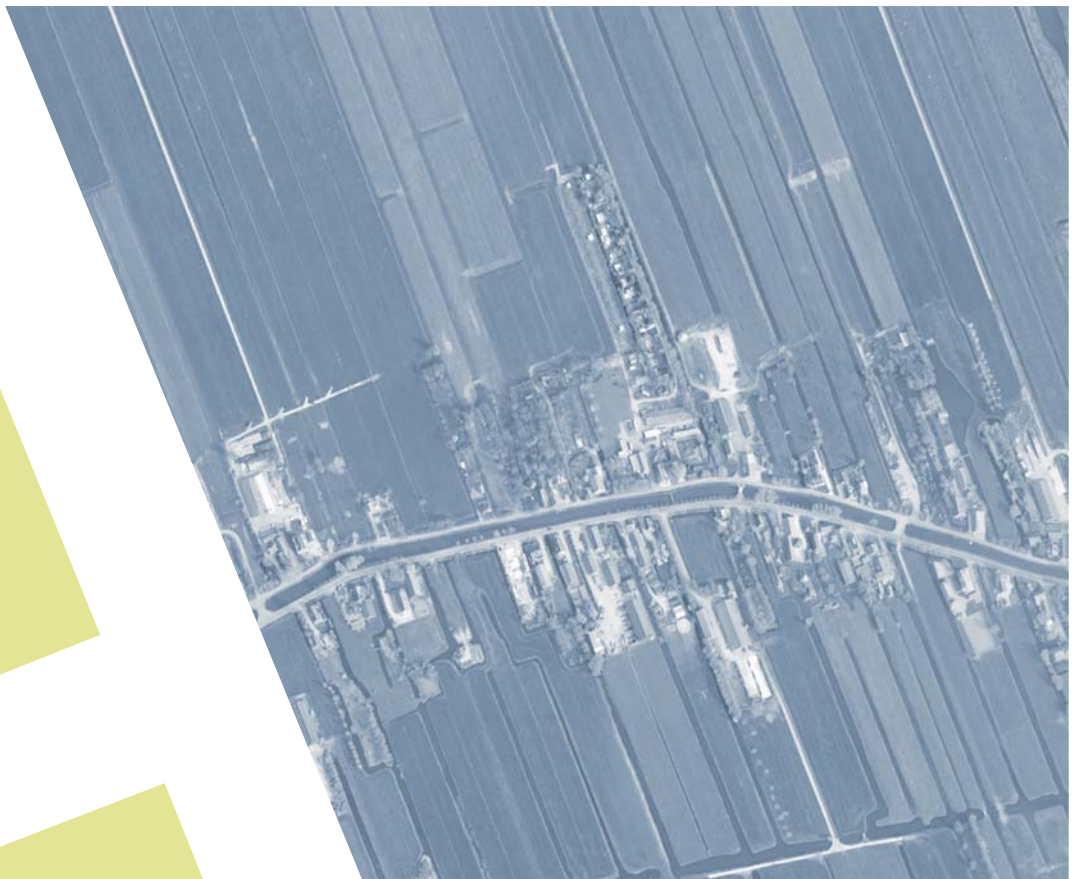


Lopik

Camping Midden op 't Landt



inrichtingsplan

Lopik

Camping Midden op 't Landt

inrichtingsplan

identificatie

projectnummer:

130906.16531.00

projectleider:

drs. D.J. Verhaak

auteur(s):

mw. ir. M.P.J. Both

planstatus

datum:

14-03-2012

opdrachtgever:

dhr. W. van Midden

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Beleidskader	3
1.3. Inrichtingsplan	4
2. Huidige situatie	5
3. Beoogde ontwikkeling	9
4. Onderbouwing inrichtingsschets	11
4.1. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	11
4.2. Inpassing in het ruimtelijke beleid	12
4.3. Aansluiting bij het recreatief beleid	13
4.4. Sectorale milieuaspecten	13

Bijlage:

1. Berekening parkeren.

1.1. Aanleiding

Aan de Benedeneind NZ 430a in Benshop is de camping 'Midden op 't Landt' van Wietse en Gerda van Midden gelegen (<http://www.campingmiddenoptlandt.nl/>). Het is een kleinschalige camping die hoofdzakelijk is gericht op het aanbieden van vaste standplaatsen voor het gehele jaar. Daarnaast biedt de camping ook enkele toeristische plaatsen aan trekkers en passanten. Het oppervlak van het bij de camping behorende terrein bedraagt circa 2,3 ha.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Lopik is het perceel bestemd voor Verblijfsrecreatieve doeleinden met de subbestemming 'kampeerterrein', er is geen bedrijfswoning toegestaan en op de plankaart is aangegeven dat er maximaal 22 vaste standplaatsen zijn toegestaan.

Momenteel wonen Wietse en Gerda met hun vier kinderen in het dorp Benshop, op circa 4,5 km afstand van de camping. Voor een efficiënte bedrijfsvoering en voor het bijhouden van het, in de APV verplicht gestelde, nachtregister dient er elke dag iemand op de camping aanwezig te zijn. Daarnaast dient er bij een calamiteit directe ondersteuning aan de hulpverlening geboden te worden. De afstand tot de huidige woning is hiervoor te groot. Een bedrijfswoning op de camping zelf is voor de bedrijfsvoering, het nachtregister en de uitvoering van het calamiteitenplan noodzakelijk. De familie van Midden heeft daarom bij de gemeente Lopik aangegeven graag een bedrijfswoning te willen bouwen op het perceel van de camping. Naast een nieuwe bedrijfswoning wensen zij de camping ook uit te breiden en te verbreden. Hiermee zullen zij voorzien in een invulling van het recreatieve beleid van de gemeente Lopik. Dit zal gepaard gaan met de nodige kwaliteitsverbetering en zal tevens de nodige investeringen vereisen.

1.2. Beleidskader

Op de bouw van een nieuwe bedrijfswoning in het buitengebied is het provinciale ruimtelijke beleidskader van toepassing. In de provinciale verordening van de provincie Utrecht staat het volgende beschreven over nieuwe woningen in bebouwingslinten.

Artikel 4.2:

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Bebouwingsenclaves' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. verstedelijking resulteert in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;*
- b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;*
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.*

2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot de zonering van het landelijk gebied. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Toelichting op Artikel 4.2:

Eerste lid, onder a: Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: koppeling nieuwbouw aan sanering of ingrijpende transformatie. De grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw past binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast en de inhoud moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Tweede lid: Bij een beeldkwaliteitsparagraaf wordt ervan uitgegaan dat de met de beoogde beeldkwaliteit samenhangende inrichtingsaspecten in acht worden genomen bij de realisering van de ontwikkelingsbeelden.

In de provinciale verordening worden de volgende begrippen als volgt gedefinieerd:

Bebouwingsenclave: geconcentreerde bebouwing kleiner dan 5 ha, waarvoor geen rode contour is opgenomen. Onder bebouwingsenclave wordt ook bebouwingslint verstaan, zoals omschreven in het eerste lid, onder d;

Bebouwingslint: aaneengesloten bebouwing in een langgerekte vorm, waarvoor geen rode contour is opgenomen;

Beeldkwaliteitsparagraaf: is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing dat aangeeft op welke wijze de beoogde ruimtelijke ontwikkeling optimaal in de omgeving wordt ingepast. Basis daarvoor is een analyse van de kwaliteiten van het omringende landschap. Uitgewerkt wordt het in een schets of beschrijving, waarop de bouwmassa's (bestaand en beoogd, zo mogelijk met kapvorm en -richting), het beoogde grondgebruik, de beplanting en wegenstructuur zijn aangegeven.

Hieruit blijkt dat de bouw van een nieuwe bedrijfswoning in bebouwingslinten buiten de rode contour (zoals de Benedeneind NZ) mogelijk is, mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1.3. Inrichtingsplan

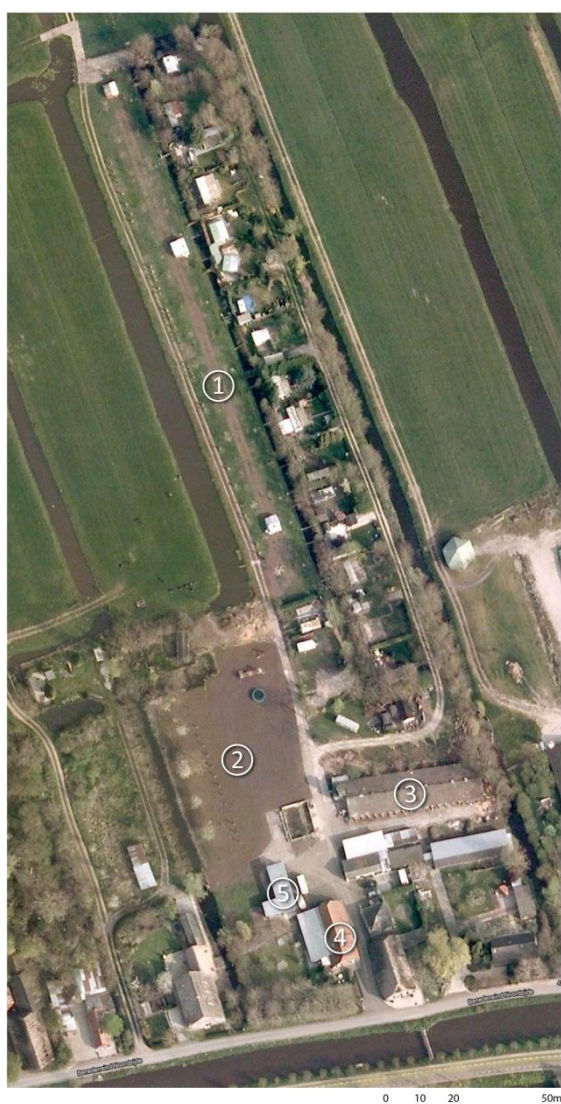
Voordat de beoogde situatie planologisch geborgd wordt in een bestemmingsplan, wensen zowel de gemeente Lopik als de provincie Utrecht eerst aan de hand van een inrichtingsplan te beoordelen of voldoende kwaliteitswinst behaald wordt. Onderliggend rapport vormt dit inrichtingsplan. De ambtelijke organisatie van de gemeente Lopik staat positief tegenover de nieuwe inrichting van de camping. Het inrichtingsplan wordt vervolgens ter toetsing voorgelegd aan de ambtelijke organisatie van de provincie Utrecht. Na goedkeuring van het inrichtingsplan wordt een bestemmingsplan opgesteld, welke uiteindelijk zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik.

In het onderliggende inrichtingsplan worden de volgende aspecten beschreven: de huidige situatie, de beoogde ontwikkeling en de onderbouwing van de beoogde ontwikkeling. Deze onderbouwing is verdeeld in de volgende onderwerpen: stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, inpassing in beleid, eisen vanuit de recreant en sectorale aspecten. Het inrichtingsplan richt zich uitsluitend op de beoogde ontwikkeling en de onderbouwing hiervan. De juridische en planologische toetsing van de nieuwe situatie zal uiteindelijk plaatsvinden in het kader van het nog op te stellen bestemmingsplan.

2. Huidige situatie

5

In de huidige situatie zijn de onderstaande elementen op de camping aanwezig. Op figuur 1.1 is met cijfers de locatie van de diverse elementen aangegeven. De cijfers corresponderen met de cijfers welke tussen haakjes staan achter de onderstaande tekstblokken.



Figuur 1.1 Huidige situatie

- 22 vaste standplaatsen, te boeken voor het gehele jaar. Elke standplaats bestaat uit een eigen veldje waarop ruimte is voor een stacaravan en een kleine bergruimte. Elke standplaats is aangesloten op water, elektra en riolering. De auto dient op het eigen veld geparkeerd te worden. (1)
- Veld voor toeristische standplaatsen (toercaravans en tenten) voor trekkers en passanten. (2)
- Een voormalige kippenschuur (circa 45 m bij 15 m) waarin materiaal en machines voor het rietdekkersbedrijf van dhr. van Midden staan opgeslagen. Het voorste gedeelte van de schuur is ingericht als speelruimte voor de campinggasten. Kinderen kunnen hier binnen spelen tijdens slecht weer. Ook wordt deze ruimte gebruikt bij feestjes op de camping, zoals de jaarlijkse barbecue voor de gasten. (3)
- Voorop het perceel is het hoofdgebouw gelegen. Voorin het hoofdgebouw is met toestemming van de gemeente een tijdelijke woning gerealiseerd, welke op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking bewoond wordt. Achterin in het hoofdgebouw is een klein informatiecentrum gelegen, waar bezoekers van de camping informatie over de regio kunnen vergaren. (4)
- Achter het hoofdgebouw staat een bijgebouw, waarin speelattributen voor de camping zijn opgeslagen (skelters en dergelijke) en waarin gasten van de camping hun fietsen kunnen stallen. (5)
- Op diverse plaatsen op het terrein zijn cabines met sanitaire voorzieningen geplaatst.
- Er is geen bedrijfswoning aanwezig op het terrein. Tijdens het hoogseizoen verblijft mw. van Midden noodgedwongen in een stacaravan op het terrein.

Fotopagina van de huidige situatie:

Vaste standplaatsen



Veld met toeristische plaatsen



Voormalige kippenschuur



Hoofgebouw



Bijgebouw en weg aan voorzijde

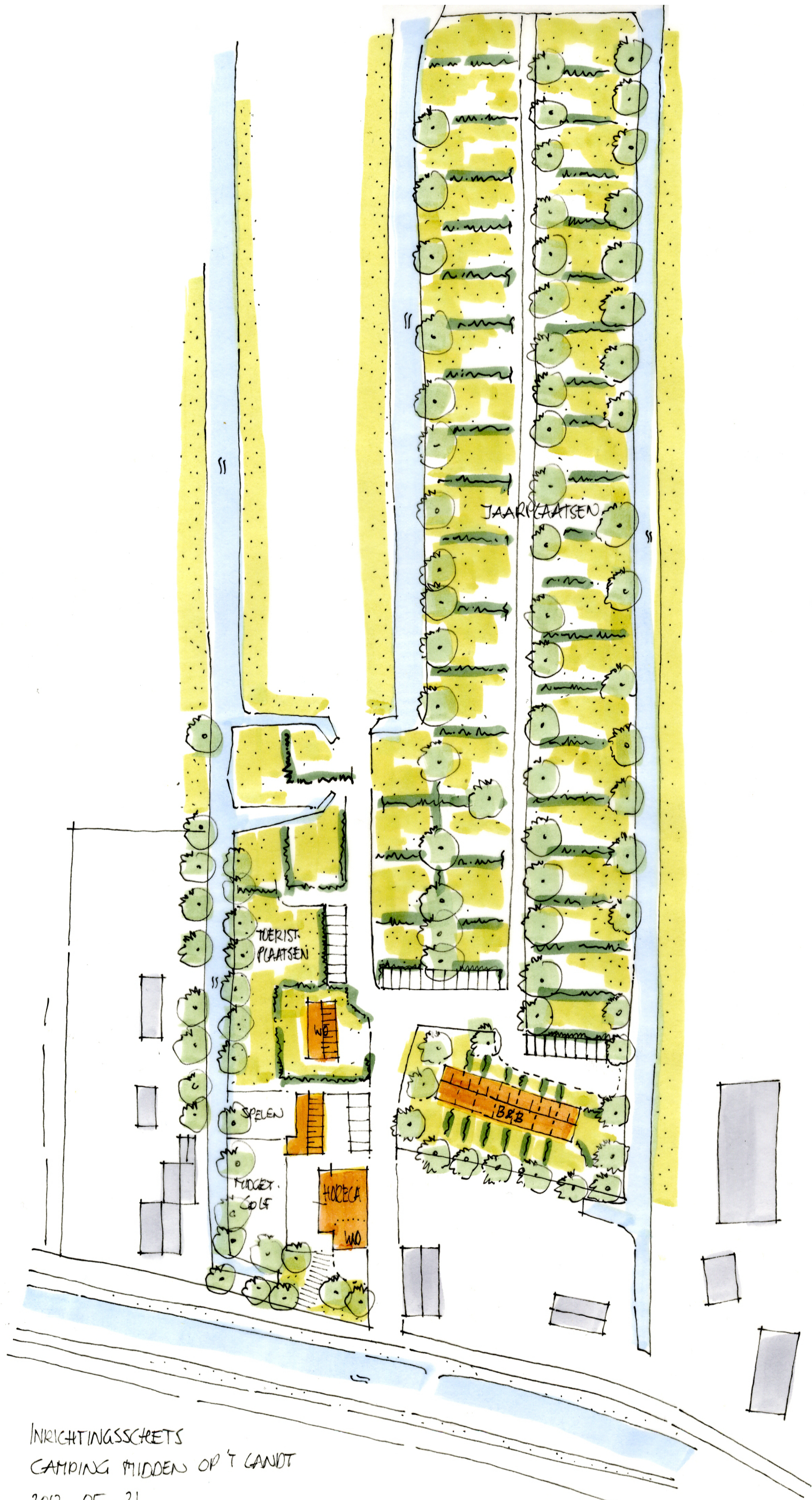


3. Beoogde ontwikkeling

9

De beoogde situatie omvat de volgende veranderingen ten opzichte van de huidige situatie.

- De bouw van een bedrijfswoning. Toezicht op de camping is gewenst en noodzakelijk voor een goede uitvoering van het calamiteitenplan. Voor direct contact met de hulpdiensten (brandweer, politie, ambulance) is de afstand tot de huidige woning te groot. Voor het noodzakelijke toezicht op de camping is een bedrijfswoning op het terrein zelf noodzakelijk. Om beschikbaar te zijn voor de campinggasten, verblijft mevrouw Van Midden tijdens het hoogseizoen momenteel noodgedwongen in een stacaravan op het terrein. Dit is voor een gezin met vier kinderen geen ideale situatie. De familie Van Midden wenst daarom een nieuwe bedrijfswoning op de camping te bouwen waar voldoende ruimte is voor het hele gezin. De nieuwe bedrijfswoning wordt halverwege het perceel gebouwd, zodat de bedrijfswoning een centrale positie op de camping krijgt, waarvandaan de gehele camping overzien kan worden. Tevens blijft hierdoor het beeld van de camping vanaf de Benedeneind NZ gelijk en herkenbaar.
- De sloop van de voormalige kippenschuur. Deze schuur bevat asbest en dient daarom gesloopt te worden.
- Uitbreiding en verbreding van de camping
 - Uitbreiding naar 45 vaste standplaatsen op het bestaande perceel. De vaste standplaatsen blijven, net als in de huidige situatie, het hele jaar beschikbaar. De standplaatsen zijn niet bedoeld voor permanente bewoning.
 - Verbreding van het toeristische aanbod van de camping door:
 - ontwikkeling van bed & breakfast-voorzieningen ten behoeve van fietstoeristen. Op het terrein wordt een bed & breakfast-accommodatie, met maximaal 12 gastenverblijven gerealiseerd. In de kamers wordt geen kookgelegenheid geplaatst. Het ontbijt kan genuttigd worden in de (nieuwe) horecagelegenheid. Hierdoor zijn de kamers niet geschikt voor permanente bewoning;
 - ontwikkeling van een midgetgolfbaan met kleinschalige horecagelegenheid, buitenterras en speelterrein voor de campinggasten en passanten. De horecagelegenheid zal ondergeschikt blijven aan de camping en niet gebruikt worden voor zalenverhuur of zelfstandige exploitatie. Wel zal de horecagelegenheid het hele jaar open zijn, onder meer ter ondersteuning van de bed & breakfast;
 - uitbreiding van het bestaande informatiecentrum, bereikbaar vanuit de horecagelegenheid zodat deze toegankelijk is voor zowel campinggasten als passanten.
- Herinrichting van het terrein en verbetering van de ruimtelijke uitstraling. Momenteel wordt reeds gewerkt aan een verbetering van de landschappelijke inpassing van de vaste standplaatsen. Na de realisatie van de nieuwe elementen op de camping, zoals bovenstaand beschreven, zal het gehele terrein voorzien worden van passende, gebiedseigen beplanting. Hierdoor zal de ruimtelijke uitstraling van de gehele camping verbeteren.



INRICHTINGSSCHETS
CAMPING MIJNDEN OP 'T LANDOT
2012-05-21

N
SCHAAL 1:1.000

4. Onderbouwing inrichtingsschets

11

4.1. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Hieronder worden de stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten van de inrichtingsschets beschreven.

- Het belangrijkste aspect in het nieuwe inrichtingsplan is de sloop van de oude kippenschuur. Op de locatie van de kippenschuur wordt de bed & breakfast gerealiseerd. Door sloop van de kippenschuur en realisatie van nieuwe bebouwing wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan het terrein. Hoewel de bouwrichting niet overeenkomt met de bebouwing in de directe omgeving is dit niet hinderlijk. Gezien de nieuwe bebouwing vanuit de weg niet zichtbaar is en zodoende geen vermindering van de landschappelijke kwaliteit met zich meebrengt. De bed & breakfast wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting.
- Op het perceel wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd voor de bedrijfswoning en de bed & breakfast. Deze bebouwing wordt op het voorerf gerealiseerd, zodat er een overzichtelijke indeling van het gehele terrein is, met noordelijk het campinggedeelte en zuidelijk het overige gedeelte met de woning en recreatie. De woning wordt ten noorden van de bestaande bebouwing gesitueerd en in het verlengde van de bed & breakfast, zodat hiermee als het ware een 'toegangspoort' tot het campinggedeelte wordt gecreëerd. Daarbij is de vorm van het gebouw een samenstelling van de richting van de bed & breakfast en de kleine schuur. De diepte van de bebouwingsstrook sluit aan bij de diepte van de, in de directe omgeving gelegen, agrarische bouwpercelen. Door het aanbrengen van gebiedseigen beplanting voegt de bebouwing zich daarmee geheel in de ruimtelijke landschapskarakteristiek van het gebied.
- De nieuwe bebouwing wordt achter de bestaande bebouwing gesitueerd. De bed & breakfast wordt op de locatie van de oude kippenschuur gesitueerd en zal bestaan uit maximaal 12 gastenverblijven van circa 40 m², met elk een eigen buitenruimte. Het type woning zal passen in de omgeving, niet hoger zijn dan de bestaande bebouwing op het perceel en niet groter worden dan 600 m³.
- Het hoofdgebouw en het bijgebouw, welke samen een recreatief rustpunt vormen voor fietstoeristen in het gebied, blijven in de huidige setting behouden. Het betreffen karakteristieke agrarische gebouwen, waarbij het bijgebouw bestaat uit een stenen voetsmuur met brede zwart geverfde planken met gepotdekselde betimmering, hetgeen karakteristiek is voor de Lopikerwaard. In het hoofdgebouw wordt een kleinschalige recreatieve horecagelegenheid opgezet, zoals een pannenkoekenrestaurant. Aan de westkant van het hoofdgebouw wordt, enigszins terugliggend vanaf de voorzijde van de bebouwing, tevens een klein buitenterras ontwikkeld. Dit terras kijkt uit over de nieuwe midgetgolfbaan. Het bijgebouw zal beschikbaar blijven voor speelattributen van de camping, als binnenspeelplaats bij slecht weer en voor de stalling van fietsen voor de

camping. Ook kinderen die te gast zijn bij de horeca kunnen hier spelen. Het terrein ten westen van het bijgebouw wordt ingericht als buitenspeelplaats. De midgetgolfbaan wordt niet direct aan de Benedeneind Noordzijde gepositioneerd. Een groenstrook ligt als buffer tussen de Benedeneind Noordzijde en het perceel. Hierdoor blijft het beeld vanaf de straat open, met beplanting die passend is bij het karakter van het lint. Ook de midgetgolfbaan zelf wordt landschappelijk ingepast.

- Parkeren vindt plaats op het middenterrein. Aan de hand van CROW-normen is berekend dat in de nieuwe situatie 31 parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Hierbij is van belang dat gebruikers van zowel de vaste standplaatsen als de toeristische standplaatsen de auto bij de eigen standplaats parkeren. In bijlage 1 is de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen opgenomen. Door de situering van de parkeerplaatsen op het middenterrein, zijn deze niet zichtbaar vanaf de openbare weg, hetgeen een rommelige uitstraling voorkomt.
- De gehele camping zal landschappelijk worden ingepast. Langs de perceelsgrenzen wordt gebiedseigen randbeplanting ingeplant (voor zover nog niet aanwezig) en het voorerf wordt beplant met culturele beplanting, hetgeen aansluit bij de beeldkwaliteit van de Lopikerwaard. Er zal veel gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting, zoals knotwilgen, hoogstamfruitbomen en enkele grote solitaire bomen.

4.2. Inpassing in het ruimtelijke beleid

Vanuit het ruimtelijk beleid van zowel de gemeente als de provincie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van groot belang. Hieronder wordt toegelicht waarom het nieuwe inrichtingsplan leidt tot voldoende kwaliteitsverbetering.

- De nieuwe inrichting leidt tot een zeer grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door:
 - de sloop van de kippenschuur;
 - de concentratie van de bebouwing in de kavelrichting en op één perceel;
 - een betere landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting.
- De nieuwe bebouwing wordt beter ingepast in de omgeving en buiten het zichtveld vanaf de openbare weg gehouden. De bebouwing komt los in het groen te staan, op enige afstand van de erfgrans en omringende functies.
- Door de ontwikkeling van een groene buffer tussen de weg en het perceel en door de groene aankleding van de midgetgolfbaan wordt het aanzicht vanaf de weg groener en aantrekkelijker. De midgetgolfbaan wordt aan het zicht onttrokken en vormt geen verstoring in het lint. Het is echter wel van belang dat de groene aankleding transparant is, zodat er vanuit de weg doorzichten zullen zijn over zowel de midgetgolfbaan als het open slagenlandschap. Het is immers essentieel voor het succes van de recreatievoorziening dat er zicht vanuit de weg is op de activiteiten.

4.3. Aansluiting bij het recreatief beleid

Een belangrijk aspect voor de gemeente en de provincie is de bijdrage die de camping zal gaan leveren aan het recreatieve aanbod in de regio. Zowel de gemeente als de provincie wil de Lopikerwaard aantrekkelijker maken voor recreanten. Onderstaand wordt beschreven hoe

het inrichtingsplan aansluit bij het recreatieve beleid van de gemeente Lopik zoals verwoord in het beleidsplan 'Ruimte voor recreatie, beleidsplan Recreatie en Toerisme'.

- Door de ontwikkeling van nieuwe jaarplaatsen en een bed & breakfast neemt het aantal logiesplaatsen toe. Dit sluit aan bij het geformuleerde wensbeeld in het beleidsplan om meer overnachtingsmogelijkheden te creëren binnen de gemeente.
- De ontwikkeling van een kleinschalige recreatieve horecagelegenheid, die kan dienen als tussenstop tijdens dagtochten, sluit aan bij het geformuleerde wensbeeld in het beleidsplan om dagtochten binnen de gemeente aantrekkelijker te maken.
- De ontwikkeling van een midgetgolfbaan als nieuwe dagrecreatieve activiteit binnen de gemeente sluit aan bij het geformuleerde wensbeeld in het beleidsplan om meer aantrekkelijke activiteiten te creëren binnen de gemeente.
- De uitbreiding en verbreding van de camping speelt in op bestaande routestructuren in de directe omgeving. Met de nieuwe faciliteiten wordt een tussenstop geboden tijdens dagtochten en worden extra overnachtingsmogelijkheden gecreëerd op diverse wandel-, fiets- en kanoroutes in de omgeving.
- In de horecavoorziening wordt een klein informatiecentrum geopend met informatie over routes en activiteiten in de omgeving. Deze informatie is zowel voor gasten van de camping en bed & breakfast als van de horeca toegankelijk. Recreatieondernemers uit de omgeving kunnen gebruikmaken van dit informatiecentrum om hun producten en diensten te promoten.

4.4. Sectorale milieuaspecten

Indien de provincie een positief advies afgeeft over het inrichtingsplan, zal vervolgens een bestemmingsplan opgesteld dienen te worden om de nieuwe situatie planologisch te borgen. In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan de geldende wet- en regelgeving voor alle sectorale milieuaspecten. Vooruitlopend hierop wordt hieronder een snelle beoordeling gegeven van de relevante sectorale aspecten.

- Parkeren: aan de hand van CROW-normen is berekend dat er in de nieuwe situatie 31 parkeerplaatsen nodig zijn voor alle gasten (zie bijlage 1). Deze worden gerealiseerd op het eigen terrein.
- Water: indien de sloop van de voormalige kippenschuur en de nieuwbouw van de bedrijfswoning en bed & breakfast zal leiden tot een toename van het bebouwd oppervlak, dient bezien te worden of watercompensatie noodzakelijk is. In het bestemmingsplan wordt deze berekening meegenomen.
- Ecologie: de kippenschuur is niet geschikt voor vleermuizen, wel komen mogelijk vaste nestplaatsen van broedvogels voor. Uit de quickscan die uitgevoerd zal worden ten behoeve van het bestemmingsplan zal blijken of nader onderzoek naar broedvogels noodzakelijk is.
- Milieu: in het bestemmingsplan wordt de milieuhinder voor omliggende agrarische bedrijven getoetst. Te verwachten is dat dit niet leidt tot problemen, aangezien de nieuwe bed

& breakfast op voldoende afstand liggen van het emissiepunt van het naastgelegen agrarische bedrijf.



bijlage

Bijlage 1 Berekening parkeren

Jaarplaatsen

Uitgangspunten:

1 parkeerplaats op de standplaats.

Aantal te realiseren parkeerplaatsen:

0,15 parkeerplaatsen in openbare ruimte voor bezoekers per jaarplaats = $45 \text{ plaatsen} \times 0,15$
= **7 parkeerplaatsen.**

Toeristische plaatsen

Uitgangspunten:

1 parkeerplaats op de standplaats.

Geen parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte aangezien aangenomen kan worden dat toeristische plaatsen weinig/geen bezoekers krijgen. Indien er toch bezoekers komen, kunnen deze gebruikmaken van de parkeerplaatsen voor de bezoekers van de jaarplaatsen aangezien deze niet elke dag allemaal bezet zijn.

Bed & breakfast

Uitgangspunten:

Geen parkeerplaats bij de bed & breakfast en geen parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte aangezien aangenomen kan worden dat ook de bed & breakfast weinig/geen bezoekers krijgt. Indien er toch bezoekers komen, kunnen deze gebruikmaken van de parkeerplaatsen voor de bezoekers van de jaarplaatsen aangezien deze niet elke dag allemaal bezet zijn.

Aantal te realiseren parkeerplaatsen:

1 parkeerplaats in openbare ruimte per gastenverblijf = $12 \text{ gastenverblijven} \times 1$ = **12 parkeerplaatsen.**

Horeca en midgetgolf

Uitgangspunten:

Voor de horeca is uitgegaan van het parkeerkencijfer voor café/bar/cafetaria uit publicatie 182 (CROW). Aangenomen kan worden dat deze parkeerplaatsen eveneens voor de midgetgolf gebruikt kunnen worden gelet op het feit dat:

- de bezoekers van de camping en de midgetgolf voor een deel gebruik zullen maken van deze functies;
- de externe bezoekers van de horeca eveneens komen midgetgolven;
- een deel van de externe bezoekers van de midgetgolf op de fiets komt.

Aantal te realiseren parkeerplaatsen:

6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo = $195 \text{ m}^2 \text{ bvo} / 100 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times 6$ = **12 parkeerplaatsen.**

In totaal zijn dan 31 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig.