

Bestemmingsplan “Benedeneind NZ 430a”



Nota beantwoording van zienswijzen Staat van wijzigingen

Behoort bij besluit 12.17102, 27 november 2012.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 augustus 2012 tot en met 2 oktober 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij vier (schriftelijke) zienswijzen ontvangen. In de voorliggende “Nota van beantwoording zienswijzen” zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. In de opgenomen “Staat van Wijzigingen” worden de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen beschreven.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijzen in te dienen. De provincie Utrecht heeft schriftelijk (80BFFF2F, dd 14 september 2012) kenbaar gemaakt dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang. Daarnaast hebben het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail 22 augustus 2012) en de Gasunie (mail 21 augustus 2012) aangegeven dat het plan niet in strijd is met hun belangen.

Deel 1
Nota beantwoording van zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze:

De indieners van deze zienswijze zijn de eigenaren van het perceel direct gelegen naast en voor het recreatieterrein Midden op 't Landt. Het recreatieterrein is via dit perceel bereikbaar. De zienswijze is ingediend omdat volgens belanghebbende het voorliggende bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de belangen van belanghebbenden en daarmee niet voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Daarnaast vindt de belanghebbende dat er onvoldoende rekening is gehouden met de erfdienstbaarheid zoals gevestigd op het perceel van belanghebbenden en is de parkeernorm onjuist toegepast. Tot slot is het voorliggende bestemmingsplan in strijd met provinciaal ruimtelijk beleid voor wat betreft het stiltegebied en woningbouw in het buitengebied.

Beantwoording:

Belangen belanghebbenden

Het perceel Benedeneind NZ 430a is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en heeft een recreatieve bestemming met de mogelijkheid tot 22 vaste standplaatsen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied", 12 juni 2007, was de Wet op de openlucht-recreatie (WOR) van toepassing. In de WOR waren nadere regels opgenomen voor het exploiteren van campings, zowel reguliere campings als kleinschalige kampeerterreinen. Met de intrekking van de WOR, begonnen per 1 november 2005 en afgerond in januari 2008, kwam er een omslagpunt in het denken over de toekomstige ontwikkeling van recreatieve activiteiten. Deregulering, het opstellen van gemeentelijk recreatiebeleid en het bieden van ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor toeristisch-recreatieve activiteiten door het wegnemen van belemmerende wet- en regelgeving werden nieuwe uitgangspunten. Het aantal toegestane vaste plaatsen is sindsdien afhankelijk van de grootte van het recreatieterrein, de mogelijkheid om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien en de gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Gemeenten werd, na de afschaffing van de WOR, geadviseerd in haar regelgeving terughoudendheid te betrachten en meer de nadruk te leggen op zelfregulering via de markt. Met de vaststelling van het "Beleidsplan recreatie en toerisme" en later de "Toekomstvisie gemeente Lopik 2030" heeft de gemeente Lopik haar recreatieve aanbod geïnventariseerd en haar ambities kenbaar gemaakt aan de hand van beleidsuitgangspunten. Daarbij heeft de gemeente Lopik zich tot doel gesteld de ontwikkeling van recreatie en toerisme in de gemeente Lopik te stimuleren. Het is echter aan particuliere initiatiefnemers om invulling te geven aan deze uitgangspunten. Het plan voor de herinrichting en verbreding van recreatieterrein Midden op 't Landt past binnen deze ambities en uitgangspunten. Het plan draagt daarmee bij aan wat gezien wordt als een maatschappelijk belang, namelijk de toeristische en recreatieve ontwikkeling van onze gemeente.

Naast een maatschappelijk belang en de gewenste algemene ontwikkeling zoals hiervoor beschreven worden initiatieven ook getoetst aan de individuele belangen van mogelijke belanghebbenden. Daarbij heeft het ruimtelijk gezien onze voorkeur om deze ontwikkelingen te stimuleren op plaatsen waar deze reeds aanwezig zijn. Het voorliggende plan voor recreatieterrein Midden op 't Landt voorziet in de realisatie van een B&B, de toename van het aantal vaste standplaatsen, de toevoeging van dagrecreatieve voorzieningen en de bouw van een bedrijfswoning. Het voorliggende plan is weldegelijk getoetst aan de belangen van omwonenden door bijvoorbeeld de gevolgen met betrekking tot de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte te onderzoeken. De verwachting is echter dat er sprake is van een geringe extra verkeersaantrekkende werking en op het terrein zullen, naast de parkeerplaatsen op de vaste standplaatsen, 31 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De herinrichting van het perceel betekent echter ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse door onder andere de sloop van voormalige agrarische bebouwing en een betere landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting. Op deze wijze is bij de afweging om medewerking te verlenen aan een plan welke bijdraagt aan de verwezenlijking van gemeentelijke ambities voor wat betreft recreatie en toerisme, rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Erfdienstbaarheid

Voorop gesteld moeten worden dat privaatrechtelijke verhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis kunnen zijn. Slechts indien deze een zodanig evident karakter hebben dat daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen. Ten aanzien van de gestelde verkeersoverlast moet meegewogen worden dat het recreatieterrein zal worden ontsloten via een bestaande verharde weg op de perceel van belanghebbende. In het voorliggende bestemmingsplan wordt ingegaan op de (mogelijke) toekomstige extra verkeersbewegingen op deze ontsluitingsweg. Uit de toelichting blijkt dat het aantal te verwachten extra verkeersbewegingen, gelet op de bestaande verkeersafwikkeling op de Benedeneind NZ, een beperkt aandeel is van de totale verkeersafwikkeling en niet zal leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling. Uit het document dat betrekking heeft op de erfdienstbaarheid is niet af te leiden dat er sprake is van een zodanige privaatrechtelijke belemmering dat de raad daarom in redelijkheid niet de bestreden bestemmingen heeft kunnen vaststellen.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Parkeernorm

De belanghebbende claimt dat de parkeernorm onjuist is toegepast omdat uitgegaan dient te worden van de CROW norm 182 voor restaurants. Daardoor dient voldaan te worden aan de minimale parkeernorm van 14 parkeerplaatsen per 100m² bvo voor de horeca. De aanname dat het hier gaat om een restaurant is echter onjuist. Het gaat hier om een aan de verblijfsrecreatieve bestemming ondergeschikte horecafunctie die, gelet op de activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds is geopend. Het gaat om een aan de detailhandelsfunctie verwante horeca-voorziening. Hierdoor veroorzaakt deze slechts beperkte hinder voor omwonenden. Om te waarborgen dat er in de toekomst geen restaurant gerealiseerd kan worden zal artikel 3 "Recreatie-Verblijfsrecreatie" van het bestemmingsplan "Benedeneind NZ 430a" ambtshalve aangevuld worden. In artikel 3 van het bestemmingsplan zal verwezen worden naar een in de bijlage opgenomen "Staat van horeca-activiteiten". Uitsluitend activiteiten passend binnen categorie 1a van de "Staat van horeca-activiteiten" zijn toegestaan.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond. Artikel 3 zal ambtshalve aangevuld worden door het opnemen van een "Staat van horeca-activiteiten".

De belanghebbende brengt tevens onder de aandacht dat de parkeernorm is berekend uitgaande van een bvo van 195m² terwijl de regels van het bestemmingsplan "Benedeneind NZ 430a" een maximaal oppervlak van 275m² ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen mogelijk maakt. Uit de regels blijkt onvoldoende dat uitsluitend 195m² gebruikt kan gaan worden ten behoeve van de beoogde horecafunctie. Het resterende oppervlak heeft een andere functie en zal deze functie in de toekomst behouden, zoals bergruimte. De belanghebbende merkt dus terecht op dat de planregels onvolledig zijn.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is gegrond. In artikel 3.2.4. zal opgenomen worden dat maximaal 195m² van het totale oppervlak van 275m² gebruikt mag ten behoeve van de beoogde horecafunctie.

Stiltegebied

In het kader van het wettelijk vooroverleg artikel 3.1.1. Bro heeft de provincie Utrecht ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan een vooroverlegreactie ingediend met betrekking tot het ontbreken van een paragraaf gericht op het stiltegebied. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is paragraaf 4.8. "Stiltegebied" toegevoegd aan de plantoelichting. Vervolgens is het ontwerpbestemming, inclusief paragraaf 4.8. voorgelegd aan de provincie Utrecht. Per brief van 14 september 2012 (kenmerk 80BFFF2F) heeft de provincie Utrecht aangegeven dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen, waaronder de belangen van het stiltegebied, zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

In de provincie Utrecht zijn 13 stiltegebieden aangewezen. In deze gebieden dient de rust die aanwezig is te worden gehandhaafd. Negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting kan zich voor doen bij toevoeging van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, functiewijziging van beëindigende agrarische bedrijven en bij ontwikkelingen ter plaatse van bestaande niet-agrarische bedrijven. Voorkomen moet worden dat hierdoor een toename plaatsvindt van de geluidsbelasting in het

stillegebied, anders dan ten gevolge van de gebiedseigen geluiden. Bestaande functies (ook de stilteverstoringen) binnen het stillegebied kunnen blijven bestaan. Binnen het stillegebied blijven ontwikkelingen die bij het gebied horen, zoals agrarische activiteiten en stille vormen van recreatie mogelijk.

Het recreatieterrein is voor een gedeelte gelegen in het stillegebied Willeskop/Benschop. Het betreft het noordelijke deel van het plangebied waar de seizoensplaatsen zijn gelegen. Deze gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd voor verblijfsrecreatie. In het voorliggende bestemmingsplan wijzigt deze bestemming niet. Wel mag het aantal seizoensplaatsen uitgebreid worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Hier staat tegenover dat het aantal toeristische standplaatsen afneemt. In totaal neemt het aantal standplaatsen op de totale camping niet toe. De dagrecreatieve activiteiten (kleinschalige horeca en midgetgolf) welke met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, worden op gronden buiten het stillegebied en de bufferzone van het stillegebied gerealiseerd. Dit geldt ook voor de B&B. Deze activiteiten zullen de rust in het stillegebied niet aantasten.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Extra woningbouw

De belanghebbende stelt dat het voorliggende bestemmingsplan in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid omdat de nieuwbouw van (bedrijfs)woningen zich uitsluitend beperkt tot bebouwingsenclaves. Het provinciaal ruimtelijke beleid staat verstedelijking van bebouwingsenclaves en bebouwingslinten toe. Een bebouwingslint wordt gevormd door aaneengesloten bebouwing in langerekte vorm, waarvoor in het provinciaal ruimtelijke beleid geen rode contour is opgenomen. De belanghebbende claimt dat de nieuw te bouwen bedrijfswoning niet in het bebouwingslint van de Benedeneind is gesitueerd omdat de bestaande bebouwing direct aan de weg is gelegen. Een bebouwingslint beperkt zich echter niet tot de bebouwing direct aan de weg maar wordt gevormd door alle bebouwing gelegen aan de weg. De ruimtelijke structuur van het bebouwingslint aan Benedeneind kenmerkt zich door de afwisseling van functies, het verspringen van rooilijnen en bouwkvelds met verschillende diepten. Het feit dat de bedrijfswoning niet direct gelegen is aan de weg betekent niet dat de bedrijfswoning geen deel uit maakt van de lintbebouwing.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1. Bro in voorontwerp voorgelegd aan de provincie Utrecht. In haar voorlegreacties heeft de provincie uitsluitend een opmerking gemaakt ten aanzien van het aanwezige stillegebied Willeskop/Benschop. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie Utrecht in een schriftelijke reactie van 14 september 2012 (kenmerk 80BFFF2F) kenbaar gemaakt dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Daarmee mag aangenomen worden dat de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen bedrijfswoning niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze:

De bezwaren in de zienswijze richten zich op de uitbreiding van het aantal overnachtingen als gevolg van de Bed&Breakfast (B&B), de vestiging van het horecabedrijf en de voorgenomen aanleg van een midgetgolfbaan. De indieners van deze zienswijze verwachten hierdoor een toename van (verkeers)overlast en hebben daarnaast geen vertrouwen in de blijvende ondergeschiktheid van deze functies ten opzichte van de verblijfsrecreatieve hoofdfunctie. Tot slot verwacht men dat de waarde van de eigen woning fors zal verminderen indien de voorliggende plannen doorgang vinden.

Beantwoording:

Verkeersoverlast

In paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan “Benedeneind NZ 430a” wordt ingegaan op de toekomstige verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 272 en uitgegaan van een ligging in het buitengebied. De uitbreiding van het aantal vaste standplaatsen, de B&B, de bedrijfswoning en de horeca/midgetgolf zullen tot een toekomstige toename van 44 mvt/etmaal naar het recreatieterrein leiden. Gelet op het totaal aantal verkeersbewegingen op de Benedeneind NZ en Benedeneind ZZ is dit slechts een beperkte toename. Het geringe aantal extra verkeer ten gevolge van de ontwikkelingen zullen niet leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling. Het aspect verkeer staat de realisatie van de plannen dan ook niet in de weg.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Ondergeschiktheid van voornamelijk horeca

De belanghebbenden geven aan geen vertrouwen te hebben in de blijvende ondergeschiktheid van de beoogde horeca-activiteit. Zij vrezen dat de initiatiefnemer in de toekomst activiteiten zal ondernemen die niet langer ondergeschikt aan de verblijfsrecreatieve functie en daardoor overlast zullen veroorzaken voor omwonenden, bijvoorbeeld door een relatief grote verkeersaantrekkende werking.

Om te waarborgen dat de beoogde horecavoorziening in de toekomst ook daadwerkelijk ondergeschikt is en blijft en daarmee de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt zal artikel 3 “Recreatie-Verblijfsrecreatie” van het bestemmingsplan “Benedeneind NZ 430a” ambtshalve aangevuld worden. In artikel 3 van het bestemmingsplan zal verwezen worden naar een in de bijlage opgenomen “Staat van horeca-activiteiten”. Uitsluitend activiteiten passend binnen categorie 1a van de “Staat van horeca-activiteiten” zijn toegestaan.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond. Artikel 3 zal ambtshalve aangevuld worden door het opnemen van een “Staat van horeca-activiteiten”.

Planschadevergoeding

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschadevergoeding ingediend worden. De gemeente zal het verzoek in behandeling nemen volgens de daarvoor opgestelde procedureverordening en voorgelegd worden aan een onafhankelijk adviseur. Bij de behandeling van een verzoek op planschadevergoeding zal zeker in overweging genomen worden dat het bestemmingsplan “Landelijk gebied” al voorziet in de verblijfsrecreatieve bestemming en de betreffende woning gelegen is op een afstand van ruim 160 meter tot het recreatieve bouwperceel. De gemeente Lopik heeft een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Eventuele kosten als gevolg van planschade kunnen op de initiatiefnemer verhaald worden.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze:

De belanghebbende is tegen de komst van een midgetgolfbaan en horecagelegenheid.

Beantwoording:

Hoewel de zienswijze nauwelijks is onderbouwd blijkt dat de belanghebbende tegen de komst van een zelfstandige horeca en de midgetgolfbaan is. Wij gaan er vanuit dat de belanghebbenden tegen komst van deze activiteiten is omdat gevreesd wordt voor (geluids)overlast. Zoals bij de beantwoording van eerdere zienswijzen is aangegeven zal artikel 3 "Recreatie-Verblijfsrecreatie" van het bestemmingsplan "Benendeneind NZ 430a" ambtshalve aangevuld worden om te waarborgen dat de beoogde horeca-voorziening in de toekomst ook daadwerkelijk ondergeschikt is en blijft en daarmee de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt. In artikel 3 van het bestemmingsplan zal verwezen worden naar een in de bijlage opgenomen "Staat van horeca-activiteiten". Uitsluitend activiteiten passend binnen categorie 1a van de "Staat van horeca-activiteiten" zijn toegestaan.

De geplande horecavoorziening en midgetgolfbaan maken onderdeel uit van de eigen inrichting van het recreatieve perceel. De beoogde ontwikkelingen zullen getoetst moeten worden aan het geldende Activiteitenbesluit. De initiatiefnemer dient hiervoor een melding te doen waaruit blijkt dat aan het Activiteitenbesluit voldaan kan worden.

Met betrekking tot de privacy van belanghebbenden heeft de initiatiefnemer reeds op het erfgrens opgaande beplanting gepland die in de toekomst zullen zorgen voor een duurzame, afschermdende werking.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond. Artikel 3 zal ambtshalve aangevuld worden door het opnemen van een "Staat van horeca-activiteiten".

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

- het plan is in strijd met de uitgangspunten voor het aanwezige stiltegebied en de kernkwaliteiten van het Groene hart;
- de gewijzigde bedrijfsvoering, de B&B en de horecavoorziening zullen leiden tot een extra verkeersaantrekkende werking en onveilige verkeerssituatie;
- de aanwezigheid van voldoende recreatieve voorzieningen in de omgeving;
- geluidsoverlast als gevolg van de horecavoorziening;
- parkeernorm;
- ruimtelijke kwaliteit;
- planschade.

Beantwoording:

Stiltegebied en Groene Hart

In het kader van het wettelijk vooroverleg artikel 3.1.1. Bro heeft de provincie Utrecht ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan een vooroverlegreactie ingediend met betrekking tot het ontbreken van een paragraaf gericht op het stiltegebied. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is paragraaf 4.8. "Stiltegebied" toegevoegd aan de plantoelichting. Vervolgens is het ontwerpbestemming, inclusief paragraaf 4.8. voorgelegd aan de provincie Utrecht. Per brief van 14 september 2012 (kenmerk 80BFFF2F) heeft de provincie Utrecht aangegeven dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen, waaronder de belangen van het stiltegebied, zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

In de provincie Utrecht zijn 13 stiltegebieden aangewezen. In deze gebieden dient de rust die aanwezig is te worden gehandhaafd. Negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting kan zich voor doen bij toevoeging van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, functiewijziging van beëindigende agrarische bedrijven en bij ontwikkelingen ter plaatse van bestaande niet-agrarische bedrijven. Voorkomen moet worden dat hierdoor een toename plaatsvindt van de geluidsbelasting in het stiltegebied, anders dan ten gevolge van de gebiedseigen geluiden. Bestaande functies (ook de stilteverstorende functies) binnen het stiltegebied kunnen blijven bestaan. Binnen het stiltegebied blijven ontwikkelingen die bij het gebied horen, zoals agrarische activiteiten en stille vormen van recreatie mogelijk.

Het recreatieterrein is voor een gedeelte gelegen in het stiltegebied Willeskop/Benschop. Het betreft het noordelijke deel van het plangebied waar de seizoensplaatsen zijn gelegen. Deze gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd voor verblijfsrecreatie. In het onderliggende bestemmingsplan wijzigt deze bestemming niet. Wel mag het aantal seizoensplaatsen uitgebreid worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Hier staat tegenover dat het aantal toeristische standplaatsen afneemt. In totaal neemt het aantal standplaatsen op de totale camping niet toe. De dagrecreatieve activiteiten (kleinschalige horeca en midgetgolf) welke met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, worden op gronden buiten het stiltegebied en de bufferzone van het stiltegebied gerealiseerd. Dit geldt ook voor de B&B. Deze activiteiten zullen de rust in het stiltegebied niet aantasten.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Verkeersoverlast

Het bestemmingsplan en inrichtingsplan voorzien in de toename van het aantal vaste (jaar)plaatsen. Tegelijkertijd neemt het aantal toeristische standplaatsen (toercaravans en tenten) voor trekkers en passanten af. Door de afname van het aantal passantenplaatsen ontstaat er een rustiger patroon van verkeersbewegingen die weer vergelijkbaar is met de oorspronkelijk situatie die de belanghebbende schetst.

In paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan “Benedeneind NZ 430a” wordt ingegaan op de toekomstige verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 272 en uitgegaan van een ligging in het buitengebied. De uitbreiding van het aantal vaste standplaatsen, de B&B, de bedrijfswoning en de horeca/midgetgolf zullen tot een toekomstige toename van 44 mvt/etmaal leiden. Gelet op het totaal aantal verkeersbewegingen op de Benedeneind NZ en Benedeneind ZZ is dit slechts een beperkte toename. Het geringe aantal extra verkeer ten gevolge van de ontwikkelingen zullen niet leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling. Het aspect verkeer staat de realisatie van de plannen dan ook niet in de weg. De afname van het aantal passantenplaatsen is daarbij zelfs buiten beschouwing gelaten.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Aanbod recreatieve voorzieningen

De beoogde ontwikkeling zoals mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan past binnen de gemeentelijke ambities voor wat betreft recreatie en toerisme. In het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de “Toekomstvisie gemeente Lopik 2030” en het “Beleidsplan recreatie en toerisme” heeft de raad van de gemeente Lopik zich tot doel gesteld de ontwikkeling van recreatie en toerisme in de gemeente Lopik te stimuleren. Daarbij zijn vooral in het “Beleidsplan recreatie en toerisme” de zwakke en sterke punten van recreatie en toerisme in Lopik benoemd en is een inventarisatie opgenomen van het recreatieve aanbod in onze gemeente. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied”, paragraaf 8.2 bladzijde 42, wordt de kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe recreatieve voorzieningen als uitgangspunt van toekomst beleid geformuleerd.

Het is echter aan particuliere initiatiefnemers om invulling te geven aan deze ambities en vervolgens aan de zelfregulerende werking van de “markt” om te bepalen of er (blijvend) behoefte bestaat aan de aangeboden (verblijfs)recreatieve activiteiten. Daarbij moet ook in overweging genomen dat het hier gaat om de verbreding van een bestaand recreatieterrein en niet om de oprichting van een volledig nieuwe recreatieve bestemming. Onderdeel van deze verbreding is een B&B voorziening gericht op fietsgroepen. In dit kader sluit de ontwikkeling aan bij de wens van de belanghebbende, welke in de zienswijze het voorstel doet recreatieve activiteiten te “concentreren daar waar het al is”. Het heeft om uiteenlopende ruimtelijke overwegingen onze voorkeur om dergelijke recreatieve ontwikkelingen te stimuleren op plaatsen waar deze reeds aanwezig zijn.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Overlast horecavoorziening

De belanghebbende geeft aan (geluids)overlast te verwachten als gevolg van de beoogde horeca-activiteit. Zij vrezen dat de initiatiefnemer in de toekomst activiteiten zal ondernemen die niet langer ondergeschikt aan de verblijfsrecreatieve functie en daardoor overlast zullen veroorzaken voor omwonenden, bijvoorbeeld door het houden van feesten en partijen. Om te waarborgen dat de beoogde horecavoorziening in de toekomst ook daadwerkelijk ondergeschikt is en blijft en daarmee de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt zal artikel 3 “Recreatie-Verblijfsrecreatie” van het bestemmingsplan “Benendeneind NZ 430a” ambtshalve aangevuld worden. In artikel 3 van het bestemmingsplan zal verwezen worden naar een in de bijlage opgenomen “Staat van horeca-activiteiten”. Uitsluitend activiteiten passend binnen categorie 1a van de “Staat van horeca-activiteiten” zijn toegestaan. Het gaat hierbij om een aan de verblijfsrecreatieve bestemming ondergeschikte horecafunctie die, gelet op de activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds is geopend. Het gaat om een aan de detailhandelsfunctie verwante horeca-voorziening. Hierdoor veroorzaakt deze slechts beperkte hinder voor omwonenden.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond. Artikel 3 zal ambtshalve aangevuld worden door het opnemen van een “Staat van horeca-activiteiten”.

Parkeernorm dagrecreatieve voorzieningen (horeca en midgetgolfbaan)

In paragraaf 4.2 van het voorliggende bestemmingsplan is voor de horeca uitgegaan van het parkeercijfers uit de publicatie 182 (CROW). Dat betekent dat er ten behoeve van de beoogde horeca 6 parkeerplaatsen per 100m2 bvo noodzakelijk zijn. In dit geval komt dit uit op 12 parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan wordt betoogt 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 functie;
- de externe bezoekers van de horeca eveneens komen midgetgolfen;
- een deel van de externe bezoekers van de midgetgolf op de fiets komt.

Door het gecombineerde gebruik van de horeca en de midgetgolfbaan en het verwachte gebruik van andere vervoersmiddelen is het aannemelijk dat het aantal extra mvt/per etmaal als gevolg van deze voorzieningen zal toenemen met 24 zoals is opgenomen in paragraaf 4.2 van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Ruimtelijke kwaliteit

De belanghebbende stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de aanleg van de midgetgolfbaan bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is echter onjuist. In paragraaf 3.4 van de toelichting is beschreven op welke wijze het totale plan bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt bereikt via de sloop van bestaande bebouwing, de concentratie van bebouwing aan de voorzijde van het perceel en een betere landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting van het totale perceel. Het totale plan betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De “groene” aankleding van de midgetgolfbaan levert als onderdeel van het totale plan een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 3.4 wordt niet gesteld dat de aanleg van de midgetgolfbaan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Planschadevergoeding

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschadevergoeding ingediend worden. De gemeente zal het verzoek in behandeling nemen volgens de daarvoor opgestelde procedureverordening en voorgelegd worden aan een onafhankelijk adviseur. Bij de behandeling van een verzoek op planschadevergoeding zal zeker in overweging genomen worden dat het bestemmingsplan “Landelijk gebied” al voorziet in de verblijfsrecreatieve bestemming en de betreffende woning van belanghebbende gelegen is op een afstand van ruim 155 meter tot de inrit van het recreatieve bouwperceel. De gemeente Lopik heeft een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Eventuele kosten als gevolg van planschade kunnen op de initiatiefnemer verhaald worden.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Bijlage I
Kopie zienswijze

Bijlage II
Kopie reactie overlegpartners

Deel 2

Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen opgenomen. De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassingen van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Toelichting

Nr.	Onderdeel	Wijziging	n.a.v.
1	Regels	In artikel 3.2.4. zal opgenomen worden dat maximaal 195m ² van het totale oppervlak van 275m ² gebruikt mag ten behoeve van de beoogde horecafunctie	Zienswijze
2	Regels / Bijlage	In de bijlage bij de regels zal een "Staat van horeca-activiteiten opgenomen worden. In artikel 3 zal vervolgens opgenomen worden dat uitsluitend activiteiten behorende tot categorie 1a zijn toegestaan.	Ambtshalve
3	Regels	In artikel 3 zal opgenomen worden dat er bij elke vaste standplaats ruimte moet zijn voor parkeren	Ambtshalve
4	Regels	In artikel 3 zal opgenomen worden dat er op het recreatie-terrein 31 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.	Ambtshalve
5	Toelichting	In paragraaf 4.2. zal toegevoegd worden dat het aantal passantenplaatsen afneemt.	Ambtshalve

**Bijlage I bij Staat van wijzigingen
Staat van horeca-activiteiten**