



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen.

Bestemmingsplan “Camping Midden op ‘t Landt”.

Ontwerp.

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit , 0331900/0331400648
d.d. 16 augustus 2016

Toelichting op de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Camping Midden op ‘t Landt”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 juni 2016 tot en met 19 juli 2016 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij één (schriftelijke) zienswijze ontvangen. In de voorliggende “Nota van beantwoording zienswijzen” is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze is opgenomen in bijlage I van deze nota.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht heeft schriftelijk (818773FD, d.d. 28 juni 2016) kenbaar gemaakt dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang. Daarnaast hebben het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail, d.d. 5 juli 2016) en de Gasunie (mail van 9 juni 2016) aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan. De reacties van de overlegpartners zijn opgenomen in bijlage II van deze nota.

In bijlage III is een Staat van Wijzigingen opgenomen.

Zienswijze

Ingekomen op 18 juni 2016. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en voorzien van inhoudelijke gronden.

F.C van Vliet en A.J.F. Huirne, Benedeneind NZ 420 te Bens Chop.

Samenvatting zienswijzen

Appellant geeft aan zich om meerdere redenen niet te kunnen verenigen met het voorliggende plan en de daaruit voortkomende gebruiksmogelijkheden voor de (horeca-)activiteiten. Een verdere verruiming die volgens appellant in strijd is met eerdere toezeggingen. Volgens appellant betekent de verruiming van de horeca-activiteiten een verdere toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van Benedeneind NZ 420 te Bens Chop. Appellant verwacht, in de nacht, toenemende geluidshinder van vertrekkende bezoekers als de openingstijden van de horecagelegenheid worden uitgebreid. Momenteel wordt ook overlast ervaren van bezoekers die te hard rijden over de Benedeneind NZ ter hoogte van huisnummer 420 te Bens Chop.

Belanghebbend?

Om aan de beantwoording van de bezwaren toe te komen zal voorafgaand afgewogen moeten worden in welke mate appellant belanghebbend is bij de voorgenomen ontwikkeling. Omwonenden, voor wie het eigen belang van de eigen leefomgeving aan de orde is, zijn in de regel belanghebbend. Maar hoe ver mag het perceel waar iemand woont verwijderd zijn van het perceel waarop het besluit betrekking heeft? De jurisprudentie kan in ieder geval zo worden samengevat dat de bewoner of eigenaar van het naastgelegen perceel in ieder geval belanghebbende is. Vervolgens is de mate van afstand of nabijheid bepalend voor de afbakening, waarbij de vraag of iemand vanuit zijn eigen woning zicht heeft op het perceel een ondersteunend criterium is. Volgens vaste jurisprudentie is er in ieder geval geen sprake van een persoonlijk en rechtstreeks belang bij een ruimtelijke scheiding van 300 meter.

Appellant is woonachtig op een afstand van circa 200 meter van het plangebied. Vanaf het perceel Benedeneind NZ 420 is geen direct zicht op het perceel van Camping Midden op 't Landt. Toch heeft het voorliggende plan betrekking op de eigen leefomgeving van appellant. Camping Midden op 't Landt is namelijk net als het perceel van appellant gelegen aan de Benedeneind NZ. Veel verkeersbewegingen van en naar de camping (inclusief horecagelegenheid) zullen via de brug ter hoogte van het perceel van appellant afgewikkeld worden via de Benedeneind ZZ. Een verandering in de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van Camping Midden op 't Landt kan dus effect hebben op de eigen leefomgeving van appellant. Daarmee is appellant dus belanghebbend.

Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Camping Midden op 't Landt.

Net als in het oorspronkelijke bestemmingsplan "Benedeneind NZ 430a" is in paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan "Camping Midden op 't Landt" ingegaan op de parkeerbehoefte en de verkeersafwikkeling.

Parkeerbehoefte

Door de verruiming van de bestaande functie van horeca categorie 1a naar categorie 1b verandert de parkeerbehoefte. Voor het bepalen van de veranderde parkeerbehoefte is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie. Uit deze vergelijking blijkt dat de parkeerbehoefte met 16 parkeerplaatsen toeneemt. Deze parkeerplaatsen dienen binnen het plangebied gerealiseerd te worden. In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat op eigen terrein moet worden voorzien in 31 parkeerplaatsen. In het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen dat er minimaal 47 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Uit het aangepaste inrichtingsplan blijkt dat ruimschoots in deze verplichting kan worden voorzien.

Verkeersafwikkeling

Voor de functie "horeca" zijn ten aanzien van de verkeersgeneratie geen kengetallen beschikbaar. Zodoende wordt het parkeercijfer als uitgangspunt gebruikt. Opnieuw wordt daarmee een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie. Uit deze vergelijking blijkt dat de functieverruiming van horeca-categorie 1a naar categorie 1b een toename 64 motorvoertuigen per etmaal tot gevolg heeft. Het totaal aantal motorvoertuigen op de Benedeneind NZ bedraagt 2.100 terwijl het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Benedeneind ZZ nog meer bedraagt. Een toename van 64 motorvoertuigen per etmaal heeft voor de verkeersafwikkeling op beide wegen geen onevenredige negatieve gevolgen.

De Benedeneind NZ is op relatief korte afstand van Camping Midden op 't Landt verbonden met de Benedeneind ZZ. De Benedeneind ZZ, welke wel als goed ontsloten wordt gezien, wordt voornamelijk gebruikt als de verbindingsweg tussen Polsbroek en Benshop. Doorgaand verkeer zal voornamelijk gebruik maken van deze weg. Ook bestemmingsverkeer voor de camping en de horecagelegenheid zal doorgaans zo lang mogelijk gebruik maken van de Benedeneind ZZ. Op verschillende plekken zijn de Benedeneind NZ en de Benedeneind ZZ met elkaar verbonden. Op een afstand van 200 meter in oostelijke richting van de camping, tegenover de woning van appellant, is een brug gelegen. In westelijke richting is op een afstand van circa 400 meter een brug gelegen.

Verkeer met de bestemming Camping Midden op 't Landt zal grotendeels gebruik kunnen maken van de goed ontsloten Benedeneind ZZ. Hoewel de Benedeneind NZ een matige ontsluiting kent is dit perceel als gevolg van een gunstige ligging ten opzichte van de bruggen toch goed ontsloten. Gelet op de aard en omvang van de toename van het aantal motorvoertuigen en de huidige verkeerssituatie moet de ontsluiting van de camping voldoende worden geacht en heeft het voorliggende plan geen onevenredige nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Geluidhinder door verruiming openingstijden

Appellant geeft aan in de nacht veel geluidsoverlast te verwachten als de openingstijden van de horeca en de andere faciliteiten worden verruimd. Het voorliggende bestemmingsplan betekent een wijziging van de horeca-categorie van 1a naar 1b. Hoewel sprake is van een verruiming van de horeca-categorie blijft de horeca behoren tot categorie 1 "lichte horeca". Dit zijn horecabedrijven die gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Bedrijven uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn overwegend ook delen van de nacht geopend. Het bestemmingsplan staat een bedrijf uit deze categorie niet toe. Omdat ook in de toekomst het horecabedrijf tot categorie 1 blijft behoren voorziet het geldende bestemmingsplan in vergelijking tot het geldende bestemmingsplan niet in ruimere mogelijkheden voor wat betreft de openstelling.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Uitbreiden activiteiten

Appellant geeft aan dat bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is toegezegd dat verdere uitbreiding van (horeca-)activiteiten niet is toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan is volgens appellant in strijd met deze toezegging. Bij vaststelling van het geldende bestemmingsplan is naar aanleiding van de destijds ontvangen zienswijze van appellant, ingegaan op het functioneren van de horecagelegenheid binnen het totaal aan activiteiten op de camping.

Inmiddels heeft de Rechtbank Midden-Nederland een uitspraak gedaan welke richting moet geven aan het toegestane gebruik van de horecagelegenheid en de wijze waarop de gemeente hier toezicht op moet houden. De rechtbank oordeelde dat de horecagelegenheid óf activiteiten moet beperken, óf legalisatie aangevraagd moet worden door het wijzigen van horeca-categorie 1a naar 1b. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze wijziging van de horeca-categorie van 1a naar 1b ten behoeve van een restaurant op camping Midden op 't Landt. Daarmee wordt door aanvrager beoogd uitvoering te geven aan de uitspraak van Rechtbank Midden-Nederland. Het bestemmingsplan dient voor het overige consoliderend van aard te zijn. Het bestemmingsplan is uitsluitend gericht op een verruiming van de bestaande gebruiksmogelijkheden en niet de toevoeging van nieuwe (horeca-)activiteiten. Daarmee kan het bestemmingsplan niet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de reeds aanwezige feitelijke situatie.

Voor zover de zienswijze betrekking heeft op het bebouwingsoppervlak van gebouwen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen verwijzen wij naar de voorgestelde ambtshalve wijziging.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Conclusie

De zienswijzen geeft ons geen aanleiding de voorgenomen wijziging van de horecacategorie ten behoeve van een restaurant te herzien. Wij stellen ons op het standpunt dat het voorliggende plan, gelet op de toelichting van het bestemmingsplan, kan voldoen aan de voorwaarden behorende bij een goede ruimtelijke ordening.

Ambtshalve wijziging

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij moeten constateren dat in het voorliggende plan onder artikel 3.2.4. lid a, in vergelijking tot het geldende bestemmingsplan, een uitbreiding van bouwmogelijkheden ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen is opgenomen. In vergelijking tot het geldende plan is de oppervlakte vergroot van 275m² naar 460m². De bedoeling van het bestemmingsplan en daarmee ook de bedoeling van de gemeente is het mogelijk maken van een wijziging van de horeca-activiteit naar categorie 1b ten behoeve van een restaurant. De verruiming van de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 3.2.4 lid a van het plan gaat aan deze doelstelling voorbij. De gevolgen van deze uitbreiding zijn niet meegewogen in het voorliggende bestemmingsplan.

Bijlage I: Zienswijzen

Betreft: verslag mondelinge zienswijze bestemmingsplan Midden op 't Landt.

Op 10 juni heeft mevrouw Van Vliet, tegenover behandelend ambtenaar de heer J. Broeke, telefonisch kenbaar gemaakt een zienswijze te willen indienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Midden op 't Landt. Dit bestemmingsplan voorziet in de verandering van de horecacategorie naar categorie 1b ten behoeve van een restaurant op het perceel Benedeneind NZ 430a te Benschop.

Mevrouw Van Vliet heeft aangegeven om de volgende redenen een zienswijzen in te dienen:

Verkeersbewegingen

Sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is het aantal verkeersbewegingen op de Benedeneind NZ sterk toegenomen. Vooral in het weekend. Het nieuwe plan voorziet in een verdere uitbreiding van de horeca-activiteiten. Dit betekent een verdere toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit heeft volgens mevrouw Van Vliet een negatief effect op haar woongenot.

Geluidhinder *zie de rectificatie*

Mevrouw Van Vliet ervaart veel geluidshinder van komende en vertrekkende bezoekers. Het gaat daarbij om de herrie die de bezoekers maken maar ook de overlast van voorbijrijdende voertuigen. Mevrouw Van Vliet vreest in de toekomst meer geluidsoverlast.

Vertrouwen

Mevrouw Van Vliet geeft aan dat bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan nadrukkelijk is toegezegd dat verdere uitbreiding van (horeca-)activiteiten op het betreffende perceel zijn uitgesloten. Het nieuwe bestemmingsplan is in strijd met die toezegging.

Datum: 18 juni
Naam: F. C. Van Vliet en A. G. F. Huurme
Adres: Benedeneind NZ 420
Handtekening: F. C. Van Vliet
A. G. F. Huurme

Wij, de bewoners van Benedeneind NZ 420, bezwaar ten oide geluids-
hinder in de nacht als de openingstijden en andere faciliteiten van
de horecagelegenheid worden uitgebreid. Nu reeds ervaren wij overlast
door om te hard rijden maar als de faciliteiten worden uitgebreid
met als gevolg een toename van draonkegel met zal die overlast toenemen
vooral in de nacht

Bijlage II: Reacties overlegpartners

DATUM 28 juni 2016
ZAAKKENMERK Z-GRO_OBP-2016-0842
NUMMER 818773FD
UW BRIEF VAN 7 juni 2016
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer G.A. de Mello
DOORKIESNUMMER 030-2583732
FAXr 030-2583139
E-MAILADRES Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
ONDERWERP Reactie ontwerpbestemmingsplan
Midden op 't Landt, Benedeneind NZ
430a

Geacht college,

In uw e-mail van 7 juni 2016 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Midden op 't Landt, Benedeneind NZ 430a" gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Joost Broeke

Van: Beke Romp <romp.b@hdsr.nl> namens _Watertoetsproces_HDSR
<watertoets@hdsr.nl>
Verzonden: dinsdag 5 juli 2016 8:06
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: RE: Ontwerpbestemmingsplan Midden op 't Landt, Benedeneind NZ 430a
(gemeente Lopik)
Bijlagen: RE: Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro bestemmingsplan Camping Midden op 't Landt

Beste Joost Broeke,

U heeft ons het ontwerpbestemmingsplan midden op 't landt Lopik gestuurd en vraagt ons om een wateradvies.
In deze mail geven wij u ons advies.

Wij hebben eerder al geadviseerd op het voorontwerpbestemmingsplan (zie ook bijgesloten mail). Het plan is niet gewijzigd dus ons advies blijft hetzelfde.
Ons advies luidt dat we geen bezwaren hebben tegen het plan en dat het wat ons betreft verder kan in de procedure.
Het plan geen invloed heeft op het watersysteem.

Met vriendelijke groet,

Beke Romp

Adviseur Watertoetsproces en gebiedsprocessen

*Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Poldermolen 2, 3994 DD Houten
Postbus 550, 3990 GJ Houten
T (030) 2097150*

Werkdagen: ma, di, woe, do.

Joost Broeke

Van: Keizer H.H. <H.H.Keizer@gasunie.nl> namens Alg. Postbus RO_West
<RO_West@gasunie.nl>
Verzonden: donderdag 9 juni 2016 9:29
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: RE: Ontwerpbestemmingsplan Midden op 't Landt, Benedeneind NZ 430a
(gemeente Lopik)

Geachte heer Broeke,

Bij e-mailbericht van 7 juni 2016 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Henk Keizer
Medewerker Juridische Zaken

E: H.H.Keizer@gasunie.nl
T: +31 6 3103 7321
I: www.gasunietransportservices.com

Gasunie Transport Services B.V.

Legal Affairs Projects West
Postbus 181
9700 AD Groningen
Concourslaan 17

Bijlage III: Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Toelichting

<i>Nr.</i>		<i>Wijziging</i>	
1.	Regels	In artikel 3.2.4 lid a van de regels wordt de opgenomen oppervlakte van 460m2 wordt aangepast tot 275m2	Ambtshalve wijziging