



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen.

Bestemmingsplan “Rosenboom”.

Ontwerp.

Gemeente Lopik

Behoort bij collegebesluit 15.08340, d.d. 7 juli 2015

Toelichting op de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Rosenboom"

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 november 2014 tot en met 30 december 2014 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij drie (schriftelijke) zienswijze ontvangen. In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage I van deze nota. Wij hebben alle unieke zienswijzen voorzien van een nummer. Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt telkens verwezen naar het nummer van dat "type" zienswijze. Bij elke zienswijze zal apart ingegaan worden op de ontvankelijkheid van een zienswijze. Wanneer een appellant geen belanghebbende is danwel de zienswijze buiten de termijn is ingediend is er sprake van een niet-ontvankelijke zienswijze. De appellanten hebben eerder een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht heeft schriftelijk (811191BO, d.d. 16 december 2014) kenbaar gemaakt dat het plan in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang. Daarnaast hebben het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail, d.d. 2 december 2014) en de Gasunie (mail van 26 november 2014) aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan. De reacties van de overlegpartners zijn opgenomen in bijlage II van deze nota.

Staat van wijzigingen

Mogelijke wijzigingen als gevolg van de zienswijzen zijn opgenomen in bijlage III, de Staat van wijzigingen.

Zienswijze 1

Ingekomen op 23 december 2014. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. De appellant is een directe omwonende en dus belanghebbend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

De heer C. Verwoerd en mevrouw M. Verwoerd-van Os, Benedeneind NZ 332 te Benschop.

De heer J. Lekkerkerker en mevrouw G. Lekkerkerker – van Dam, Benedeneind NZ 328 te Benschop.

De heer G.J. Lekkerkerker en mevrouw C. Lekkerkerker-Rietveld, Benedeneind NZ 328a te Benschop.

Samenvatting zienswijze

De appellanten spreken hun ernstige zorgen uit over de toenemende mate van overlast als gevolg van (voornamelijk) de toename van aan horeca-activiteiten. Uit de zienswijze blijkt tevens dat appellanten weinig vertrouwen hebben in het handhavend optreden van de gemeente Lopik. Nu het voorliggende plan voorziet in de formalisatie van de huidige situatie en de uitbreiding van verdere recreatieve activiteiten, bestaat de vrees op meer overlast. Appellanten zijn van mening dat door dit plan "het hek pas echt van de dam" is. Appellanten geven aan dat door het beschadigde vertrouwen en de onderhavige plannen geen sprake meer is van een goede nabuurschap.

Appellanten wijzen voor het overige nog op:

- De concurrentiepositie van het Dorpshuis van Benschop;
- Het akoestisch onderzoek dat is opgesteld in opdracht van initiatiefnemer;
- Het gebruik van een beëindigde varkenshouderij als wisselgeld voor het bouwen van een "recreatieruimte";
- De bouw van een bedrijfswoning op de plek waar nu een chalet staat.

Zienswijze 2

Ingekomen op 29 december 2014. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. De appellant is een directe omwonende en dus belanghebbend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

De heer W.M. van de Brink en mevrouw M. van den Brink-Schilstra, Benedeneind NZ 330 te Benschop

Samenvatting zienswijze

Appellant is van mening dat de eerdere bijeenkomsten tussen verschillende partijen niet geleid hebben tot enige verbetering van het plan. Volgens appellant zijn de bezwaren van de omwonenden niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan en hecht de gemeente onvoldoende tot geen belang aan de standpunten van de omwonenden.

Volgens appellant komt de opzet van een "boerencamping, rustig gelegen in een landelijke omgeving" nog wel overeen met de feitelijke situatie. Appellant stelt dat dit naar alle waarschijnlijkheid ook niet het bezwaar van vele omwonenden zal zijn. Ook deze appellant geeft aan dat verreweg de meeste hinder wordt ervaren van de op het perceel aanwezige horeca-activiteiten (feesten, festivals, vertrekkend verkeer etc.). Door deze activiteiten voelt appellant zich ernstig gehinderd in zijn woongenot. Appellant is van mening dat door het vaststellen van het voorliggende plan zijn woning in waarde zal verminderen.

Ook uit deze zienswijze blijkt tevens dat er weinig vertrouwen is in het handhavend optreden van de gemeente Lopik. Appellant noemt in het vervolg van de zienswijze een aantal punten waar het handelen van de gemeente Lopik tekort geschoten zou zijn. Daarbij worden er ook een aantal activiteiten genoemd die volgens de appellant door omwonenden als overlast worden ervaren.

Het ontwerpbestemmingsplan moet volgens appellant met de nodige voorzichtigheid gezien worden en bevat nog te veel onduidelijkheden. In het vervolg van de zienswijze hoopt appellant een duidelijk signaal af te geven door enkele voorbeelden te noemen van punten die in zijn ogen nog onduidelijk zijn.

Zienswijze 3

Ingekomen op 5 januari 2015. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. De appellant is een directe omwonende en dus belanghebbend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

De heer H.H. van Steenberg en mevrouw M.C.M. van Steenberg - Severs, Benedeneind NZ 336 te Benschop

Samenvatting zienswijze

Ook in deze zienswijze ligt de nadruk toch voornamelijk op de (geluids)overlast tijdens feesten en partijen. Appellant geeft aan dat de drukte bij recreatielandschap Rosenboom in geen enkele verhouding staat tot de geluiden en drukte die men mag verwachten in een agrarische woonomgeving. Met betrekking tot de geluidsoverlast concludeert appellant dat het akoestisch rapport onvolledig is omdat uitgegaan wordt van een "rusttoestand". Daarnaast zijn er geen gegevens bekend over de overlast vanaf het terras en vanuit de serre (welke minder isolerend is dan de bestaande Gasterij).

Appellant typeert het perceel als een feestlocatie en is van mening dat de omwonenden worden opgezadeld met overlast. Appellant stelt zich op het standpunt dat de bestaande varkensstal op het perceel niet nogmaals gebruikt mag worden als "ruilmiddel". Volgens hem is de initiatiefnemer "van alles beloofd" en doet de gemeente er alles aan om hieraan tegemoet te komen.

Zienswijze 4

Ingekomen op 18 december 2015. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. De appellant is een directe belanghebbend bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten de "rode contour". De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Provincie Utrecht, kenmerk 811191BO, d.d. 16 december 2015, Archimedeslaan 6 te Utrecht

Samenvatting zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan geeft de Provincie Utrecht aanleiding tot het indienen van zienswijzen ten aanzien van het plan. Met de sloop van de bestaande varkenstal en het verwijderen van de agrarische bestemming is sprake van de beëindiging van de agrarische activiteiten op dit perceel. Voor een andere functie op dit perceel is artikel 4.7 van de provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van toepassing. De bouw van een recreatiegebouw met een oppervlakte van 1200m² is in strijd met het provinciaal beleid. De noodzaak van een recreatiegebouw groter dan de oppervlakte van de bestaande en te slopen bebouwing acht de Provincie Utrecht onvoldoende aangetoond. Daarnaast houdt de bouw van een bedrijfswoning van 750m³ een extra toename in van de bebouwing op het perceel. De Provincie Utrecht acht de noodzaak van deze extra bebouwing ten behoeve van de recreatieve functie niet aangetoond. De Provincie Utrecht kan dan ook niet instemmen met de bouw van een nieuwe bedrijfswoning.

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rosenboom.

Algemeen

Het perceel tussen Benedeneind ZZ 285 en 285 in Benschop is al enige tijd in gebruik als recreatieterrein "Recreatielandschap Rosenboom". Deze recreatieve activiteit is begonnen als een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf gevestigd op het perceel Benedeneind ZZ 279. De afgelopen jaren hebben de omwonenden en de gemeente de recreatieve activiteiten op het terrein zien toenemen. Inmiddels zijn de activiteiten op het recreatieterrein uitgegroeid tot een volwaardige recreatieve functie. Net als omwonenden heeft de gemeente behoefte aan een eenduidig toetsingskader en een duidelijk eindbeeld van de inrichting van het terrein, vooral wat betreft de beoogde activiteiten. Daarbij hoort ook een duidelijk bestemmingsplan waarin duidelijke kaders zijn opgenomen. Daarom is de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente Lopik, een bestemmingsplanprocedure gestart om de huidige situatie (waar mogelijk) te formaliseren en een duidelijk toekomstbeeld vast te leggen.

Korte samenvatting van enkele procedures en vergunningen.

Op 11 februari 2008 dient Mts. Rosenboom een aanvraag in voor het in afwijking van het geldende bestemmingsplan gebruiken van het betreffende perceel ten behoeve van een recreatieve nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf en het realiseren van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken ten behoeve van deze voorziening. Hiermee wordt de recreatieve functie als nevenfunctie bij het bestaande agrarisch bedrijf aangevraagd. Om medewerking te kunnen verlenen heeft de gemeente Lopik toepassing gegeven aan artikel 19 lid 1 van de op dat moment geldende Wet Ruimtelijke Ordening. Uiteindelijk heeft de gemeente Lopik op 26 augustus 2009 een vergunning verleend voor:

- een kleinschalig kampeerterrein voor maximaal 24 plaatsen voor tenten en/of toercaravans op het perceel tussen Benedeneind ZZ 281 / 285 te Benschop;
- de bouw van een sanitairgebouw/kano-opslag en ontvangstgebouw bij het kleinschalig kampeerterrein op het perceel tussen Benedeneind ZZ 281 / 285 te Benschop;
- het realiseren van een wandel- en kanoroute vanaf genoemd perceel tussen Benedeneind ZZ 281 / 285 te Benschop naar de zuidelijk gelegen Zuidzijdsekade (wetering en houtkade), een wandelroute van een perceel tussen Benedeneind ZZ 259 / 261 te Benschop naar de Zuidzijdsekade (houtkade) en een wandelroute van een perceel tussen Benedeneind ZZ 299 en 299A te Benschop naar de Zuidzijdsekade (houtkade), die een onderdeel vormt van wandelroutes in de Lopikerwaard;
- het realiseren van een parkeerplaats voor de campinggasten en bezoekers/wandelaars en kanoërs op het perceel tussen Benedeneind ZZ 281 / 285 te Benschop;
- het realiseren van een uitkijktoren met een hoogte van 16 meter op het perceel tussen Benedeneind ZZ 281 / 285 te Benschop;
- het realiseren van diverse (wandel-)bruggen in de genoemde kano- en wandelroutes,

Op 13 januari 2010 heeft de initiatiefnemer een vergunning in het kader van de Drank en Horecawet aangevraagd voor het gebruik van de ontvangstruimte met aansluitend terras voor campinggasten en passanten. Uiteindelijk wordt de aanvraag verleend op 11 november 2010. Aan de openstelling en het gebruik zijn uiteraard voorwaarden gesteld.

Op 4 februari 2011 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee bruggen, een reclamebord en een overdekt rustpunt. Deze aanvraag omgevingsvergunning is op 18 maart 2011 verleend.

Begrippen

In het vervolg van deze nota wordt ingegaan op de Gasterij en het recreatiegebouw. De Gasterij is het bestaande ontvangstgebouw aan de voorzijde van het recreatieterrein. Hier vinden tevens bijeenkomsten van gezelschappen plaats. Het gebouw heeft onder andere een horecafunctie. Het recreatiegebouw is het gebouw dat nog gebouwd moet worden ter plaatse van de nog te sloten varkensstallen op het recreatieterrein. Dit gebouw krijgt een duidelijke recreatieve functie. Horeca is hier niet toegestaan.

Bezwaren

De bezwaren van appellanten (omwonenden) zoals geuit in de zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op twee aspecten:

- Geluidsoverlast van de horeca-activiteiten in het ontvangstgebouw;
- Het uitblijven van adequaat, handhavend optreden door de gemeente.

Beide onderdelen hebben uiteraard een sterke relatie met elkaar omdat omwonenden van de gemeente (vooral) verlangen dat zij handhavend optreedt tegen onder andere geluidsoverlast. Gelet op de zienswijzen lijkt het gebruik van het terrein als camping, niet zozeer als hinderlijk te worden ervaren. Het zijn juist de zelfstandige activiteiten in de Gasterij die voor de nodige overlast zorgen. Met betrekking tot de geluidsoverlast moet gezegd worden dat de gemeente Lopik, tot de start van deze bestemmingsplan-procedure, geen meldingen heeft ontvangen over geluidsoverlast. Pas gedurende de bestemmingsplan-procedure hebben omwonenden deze bezwaren kenbaar gemaakt maar ook nu nog hebben wij amper concrete meldingen ontvangen. Wanneer incidenten niet gemeld worden bij de gemeente danwel de politie blijft het lastig om handhavend op te kunnen treden. Wij hebben het idee dat omwonenden wellicht geen melding doen omdat dit binnen een agrarische woonomgeving inderdaad niet gezien wordt als "goed nabuurschap".

In het voorliggende plan "Rosenboom" wordt in de mogelijkheid voorzien om een nieuw recreatiegebouw op te richten ter plaatse van de voormalige varkensstal op het recreatieterrein. In het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat bebouwing binnen de recreatieve bestemming gebruikt mag worden ten behoeve van ondergeschikte horeca-activiteiten. Daarmee leek ook het gebruik van het nieuw te bouwen recreatiegebouw ten behoeve van (zelfstandige) horeca toegestaan. Onder de omwonenden bestond hierdoor de vrees voor een grootschalig partycentrum met de bijbehorende overlast. Door in het ontwerpbestemming op te nemen dat het recreatiegebouw niet bedoeld is voor horeca-activiteiten, is dit gebruik inmiddels uitgesloten. Het plan "Rosenboom" voorziet uitsluitend in het gebruik van de Gasterij als ontvangstruimte met horeca-activiteiten voor campinggasten en eigen gasten en feesten en partijen met een besloten en kleinschalig karakter. Het organiseren van partijen met een besloten en kleinschalig karakter worden door de vaststelling van dit bestemmingsplan geformaliseerd.

De geldende bestemmingsplannen "Landelijk gebied" en "Landelijk gebied, 2^{de} herziening" voorzien in de recreatieve functie op dit perceel. De plannen vormen echter een globaal toetsingskader waarbinnen weldegelijk ontwikkelruimte aanwezig is. Door de leesbaarheid is het, zeker voor omwonenden, lastig om te bepalen wat er precies allemaal mag. Hierdoor hebben zich in het verleden wel eens situaties voorgedaan waarvan omwonenden zich konden afvragen "of dit allemaal zomaar kan".

Bij omwonenden bestaat wantrouwen ten opzichte van het (handhavend) optreden van de gemeente. Helaas is het in het verleden vaker voorgekomen dat de initiatiefnemer eerst "ging doen" en vervolgens (al dan niet gedwongen) een aanvraag indiende. Hoewel dit absoluut niet de normale volgorde is, betekent dit niet dat alle (bouw)werkzaamheden in strijd zijn met het geldend ruimtelijk beleid en/of de ontwikkelingen zonder mogelijke inspraak van omwonenden alsnog zijn vergund. Alle in de voorgaande *korte samenvatting* genoemde vergunningen zijn verleend en bij alle verleende vergunningen hebben omwonenden de gelegenheid gekregen om hun bezwaren kenbaar te maken. Omwonenden hebben hier toentertijd geen gebruik van gemaakt. Het beeld van een zwak optredende gemeente is dus een vertekend beeld. Dit laat onverlet dat met de vaststelling van het bestemmingsplan "Rosenboom" enkele strijdigheden worden meegenomen. Dit zijn strijdigheden waarvan wij achten dat deze geen onevenredig negatief effect hebben op het woon- en leefgenot van direct omwonenden.

Door het ontbreken van een duidelijk toetsingskader is de gemeente onvoldoende in staat om goed op te kunnen treden tegen overtredingen terwijl de ondernemer tegelijkertijd ook onvoldoende garanties heeft met betrekking tot de activiteiten die hij mag uitoefenen. Activiteiten die naar ons inziens grotendeels door de omgeving niet als hinderlijk worden ervaren. Omwonenden hebben behoefte aan een eindbeeld. Wij delen deze behoefte omdat wij aan de hand van dit eindbeeld een bestemmingsplan kunnen vaststellen dat fungeert als toetsingskader voor het huidige gebruik en toekomstige ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan "Rosenboom" strekt hiertoe. Het plan geeft omwonenden een beeld van de beoogde ontwikkelingen, geeft de initiatiefnemer de zekerheid voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering en geeft de gemeente een duidelijk toetsingskader en handvatten voor bijvoorbeeld handhavend optreden. De vaststelling van het bestemmingsplan moet wat ons betreft dan ook mede gezien als een nieuw begin waarbij het voor alle belanghebbenden vanaf de start duidelijk is wat de huidige situatie is en welke ontwikkelingen er nog op het terrein kunnen plaatsvinden.

Beleid recreatie en toerisme

De koers voor de verdere recreatieve en toeristische ontwikkeling van de gemeente is kernachtig verwoord in de missie:

Uitgaande van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en kwaliteiten stelt de gemeente zichzelf ten doel de duurzame ontwikkeling van recreatie en toerisme te stimuleren tot een toegankelijke, gastvrije en aantrekkelijke bestemming, afgestemd op de behoeften van de recreant en toerist.

Eén van de beleidsuitgangspunten van de gemeente is dat (agrarische) ondernemers worden gestimuleerd om karaktervolle accommodaties te ontwikkelen, in verbondenheid met de omgeving. Dit kan zowel dag- als verblijfrecreatief zijn.

Voor alle toeristisch-recreatieve accommodaties geldt dat een goede landschappelijke inpassing voorwaarde is voor vergunningverlening. Deze inpassing wordt vertaald met:

- beperkt zichtbaar vanaf openbare weg of fiets- c.q. wandelpad;
- natuur en landschap worden zoveel mogelijk integraal opgenomen in de accommodatie dan wel de architectuur sluit nauw aan bij deze waarden;
- de bouwstijl sluit naar aard en omvang aan bij de oorspronkelijke kwaliteiten van Lopik. Daarbij passen ook vernieuwende bouwstijlen mits deze belevingswaarde en kwaliteit toevoegen aan het verblijf in de gemeente.

Verdere aanpassingen plan n.a.v. zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen hebben wij opnieuw gekeken naar mogelijkheden om het bestemmingsplan verder aan te scherpen. Er is opnieuw gekeken naar de begripsomschrijvingen, de verdere regels en de plankaart. Ook de oppervlakte van het recreatiegebouw is opnieuw bezien. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen. Daarvan zijn een aantal wijzigingen, ambtshalve wijzigingen. Deze worden doorgevoerd om de leesbaarheid en de eenduidigheid van het plan te verbeteren.

Beantwoording zienswijze 1

De appellanten maken zich zorgen over de toename van het aantal activiteiten op het perceel zoals hiervoor beschreven. Er worden een aantal voorbeelden van nieuwe ontwikkelingen genoemd zoals de verbouw van de kelder van het ontvangstgebouw, het verlenen van de drank en horecavergunning en het uitbouwen van het ontvangstgebouw. Ontwikkelingen waarbij in veel gevallen pas achteraf de benodigde vergunningen werden aangevraagd. Dit verdient absoluut niet de schoonheidsprijs maar zoals gezegd betekent dit niet dat de ontwikkelingen in strijd zijn met het ruimtelijk beleid van de gemeente en/of het geldend bestemmingsplan. In veel gevallen zijn naderhand de benodigde vergunningen aangevraagd en verleend, waarbij er tevens mogelijkheden waren voor omwonenden om hun bezwaren kenbaar te maken.

De bezwaren van appellanten komen voort uit de overlast van de bestaande horeca-activiteiten in het ontvangstgebouw. Het plan "Rosenboom" maakt geen verdere uitbreiding van horeca-activiteiten elders op het recreatieterrein mogelijk. Deze blijven beperkt tot het ontvangstgebouw. De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan geeft ons voor de toekomst wel een duidelijk toetsingskader en handvatten om indien nodig handhavend op te treden. In tegenstelling tot appellanten zijn wij van mening dat na vaststelling van het bestemmingsplan het hek juist niet van de dam is. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Rosenboom" kan ons inziens een nieuwe start gemaakt worden waarbij het voor iedere belanghebbende duidelijk is wat de grenzen zijn van het huidige gebruik en welke toekomstige ontwikkelingen nog mogelijk zijn.

Dorpshuis

Appellant geeft aan dat het voorliggende plan niet vastgesteld kan worden vanwege de mogelijke concurrentie voor het Dorpshuis te Benschop. Hoewel appellant inwoner is van de gemeente Lopik is het maar zeer de vraag of de concurrentiepositie van het Dorpshuis te Benschop een belang van appellant is. Wij zien in de twee locaties voldoende verschillen om eerder te kunnen spreken van een aanvulling dan van concurrentie. Zo heeft het Dorpshuis de mogelijkheid tot het ontvangen van veel grotere groepen en is de accommodatie beter uitgerust voor een breder aanbod aan activiteiten. Dit deel van de zienswijze is dan ook ongegrond.

Akoestisch onderzoek

Volgens appellanten is er sprake van een onzorgvuldig akoestisch onderzoek omdat dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer. "De slager die zijn eigen vlees keurt". Het is echter volstrekt normaal dat het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken in opdracht van een initiatiefnemer worden opgesteld. Dat is immers de plannenmaker. Het is aan de gemeente om te controleren of de onderzoeken op de juiste wijze zijn uitgevoerd en de onderzoeksresultaten overeenkomen met de uiteindelijke conclusies. Wij hebben geen aanleiding gezien om niet in te kunnen instemmen met de eindconclusies van dit akoestisch onderzoek. Uitsluitend het feit dat het plan en de bijbehorende onderzoeken in opdracht van de initiatiefnemer zijn opgesteld, is op zichzelf geen aanleiding de uitkomsten van het onderzoek te betwifelen. Ook dit deel van de zienswijze achten wij ongegrond.

Wisselgeld

In de zienswijze lijken de appellanten te impliceren dat de te slopen varkensstal niet meer als "wisselgeld" voor een nieuw te bouwen recreatiegebouw gebruikt mag worden omdat de varkenshouderij al geruime tijd is beëindigd. Dit is echter niet relevant. Op het perceel rust nog altijd een intensieve agrarische bestemming met een ruim agrarisch bouwvlak. De initiatiefnemer beschikt over de benodigde vergunningen om een intensieve veehouderij te exploiteren. Deze bestemming en dit mogelijke gebruik vormen het planologische uitgangspunt van onze afweging om medewerking te verlenen aan het voorliggende plan.

Het bestemmingsplan "Rosenboom" voorziet in de definitieve beëindiging van de intensieve agrarische activiteiten op het perceel tussen Benedeneind ZZ 281 en 285 door het wegbestemmen van de agrarische bedrijfsbestemming. Hierdoor is op dit perceel sprake van de herbestemming van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en gelden de uitgangspunten zoals genoemd in artikel 4.7 van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening. Conform deze regels is herbouw van de te slopen oppervlakte mogelijk.

Wij achten de zienswijze op dit punt ongegrond.

Chalet

Appellanten geven aan dat de bestaande chalet op een plek staat waar de nieuw te bouwen bedrijfswoning gesitueerd is. Onduidelijk blijft wat op dit punt exact het bezwaar van appellanten is. Het bestemmingsplan en de bijbehorende plankaart bepalen de uiteindelijke inrichting van het terrein. Nu de bedrijfswoning is gesitueerd op de plek waar nu een chalet staat had de chalet verplaatst moeten worden. Als gevolg van de ingekomen zienswijzen is de bedrijfswoning uit het plan geschrapt.

Ook dit deel van de zienswijze achten wij ongegrond.

Beantwoording zienswijze 2

Appellant is van mening dat de bezwaren van omwonenden, geuit bij de diverse bijeenkomsten, niet zijn meegenomen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Wij begrijpen dat omwonenden teleurgesteld zijn omdat niet alle bezwaren weggenomen konden worden maar het is zeker niet zo dat er uitsluitend aanpassingen zijn opgenomen die positief uitpakken voor de initiatiefnemer. Naar aanleiding van de inspraakreacties en de diverse bijeenkomsten zijn er weldegelijk aanpassingen doorgevoerd om tegemoet te komen aan de zorgen van de omwonenden. Zo is de toelichting en de begripsomschrijvingen verduidelijkt en is het toekomstig gebruik verder beschreven. Een duidelijk voorbeeld is het expliciet uitsluiten van horeca-activiteiten in het nieuw te bouwen recreatiegebouw. Voor meer voorbeelden verwijzen wij naar de *Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg*. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is bezien hoe wij het ontwerpbestemmingsplan verder kunnen aanscherpen. In de Staat van Wijzigingen zijn onder nummer 5, 6, 7 en 10 daarom wijzigingen opgenomen ten aanzien van de regels. Deze wijzigingen dragen bij aan de verbetering van het bestemmingsplan als toekomstig toetsingskader. Op deze punten achten wij deze zienswijze deels dus gegrond. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant geeft aan dat de huidige situatie al lang niet meer overeenkomt met de kleinschalig camping waarmee het ooit begonnen is. Als gevolg van de groei van de activiteiten is vooral het geluidsoverlast toegenomen. Appellant vervolgt de zienswijze door een aantal ontwikkelingen te noemen waardoor de activiteiten en daarmee vooral de geluidsoverlast zo zijn toegenomen. Dit zijn volgens appellant allemaal ontwikkelingen waar geen vergunning voor zou zijn verleend en waarbij de gemeente verzuimt heeft handhavend op te treden. Hieronder gaan we kort in op de genoemde punten.

- in het kader van de Drank en Horecawet is in 2010 een vergunning verleend voor het onder voorwaarden gebruiken en openstellen van de ontvangstruimte, inclusief aansluitend terras, voor campinggasten en passanten;
- na verlening van de bouwvergunning voor de bouw van het ontvangstgebouw in 2008 is via een revisietekening de bouw van de keuken ter plaatse van de fietsenschuur vastgelegd gemaakt;
- voor het organiseren van festivals en andere openbare bijeenkomsten is veelal een aparte vergunning conform de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) vereist. In het verleden heeft de initiatiefnemer meerdere keren zo'n vergunning aangevraagd. Bijvoorbeeld voor het organiseren van een "Korenfestival";
- voor het gebruik van omliggende weilanden als parkeerplaats tijdens festivals of andere openbare bijeenkomsten is een vergunning conform de APV vereist. Het is gebruikelijk om het parkeren direct aan te vragen met het organiseren van een openbare bijeenkomst;
- het is aan de ondernemer zelf om te bepalen wie, wanneer gebruik mag maken van de voorzieningen op zijn terrein. Wanneer campinggasten en passanten enkele dagen geen gebruik kunnen maken van de voorzieningen op het recreatieterrein betekent dit niet dat er overwegend geen sprake is van een recreatieve functie;
- in 2011 is vergunning verleend voor het oprichten van het rustpunt. Omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld bezwaar in te dienen;
- de hoogte van de uitkijktoren is inderdaad hoger dan vergund. Het plan "Rosenboom" voorziet in bepalingen die er op toezien dat de uitkijktoren in zijn huidige vorm behouden kan blijven. Wij hebben daarbij de afweging gemaakt dat de aanwezigheid van de bestaande uitkijktoren en het gebruik geen onevenredige negatieve gevolgen heeft voor het woongenot van de omwonenden en de oorspronkelijke landschappelijke karakteristiek;
- in afwachting op de vaststelling van het plan "Rosenboom" is niet handhavend opgetreden tegen de permanente bewoning van een chalet omdat daarin de bouw van een bedrijfswoning is opgenomen. In het plan "Rosenboom" is de chalet als recreatieverblijf opgenomen. Artikel 1.24 geeft duidelijk aan dat een chalet een recreatief onderkomen is en artikel 3.5 lid a sluit het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte uit. Dat de chalet conform het bestemmingsplan Rosenboom in gebruik mag blijven als recreatief onderkomen is een uitbreiding van de mogelijkheden ten opzichte van het geldende plan "Landelijk gebied";
- bij het verlenen van de vergunning (2009) voor het oprichten van het recreatieterrein als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf, is de beëindiging van de varkenshouderij niet als eis opgenomen;
- het gebruik van tenten tijdens bijeenkomsten valt ook binnen de reikwijdte van de APV en zal telkens onderdeel van aparte aanvraag moeten zijn;
- de uitbreiding van het ontvangstgebouw door middel van een serre voldeed aan de toenmalige regelgeving met betrekking tot het vergunningsvrij bouwen.

Het beeld van een zwak optredende gemeente is dus een vertekend beeld. Veel vergunningen zijn verleend en op vele momenten hebben omwonenden de gelegenheid gekregen om hun bezwaren kenbaar te maken. Omwonenden hebben hier toentertijd geen gebruik van gemaakt. Daarbij geldt dat voor sommige onderdelen zoals genoemd in deze zienswijzen andere wetgeving geldt dan de regels uit het bestemmingsplan.

De bezwaren van appellanten komen voort uit de overlast van de bestaande horeca-activiteiten in het ontvangstgebouw. Het plan "Rosenboom" maakt geen verdere uitbreiding van horeca-activiteiten elders op het recreatieterrein mogelijk. Deze blijven beperkt tot het ontvangstgebouw. Het bestemmingsplan voorziet wel in de bouw van een nieuw recreatiegebouw. In tegenstelling tot de zienswijze van appellant heeft deze uitbreiding weldegelijk een toegevoegde waarde voor het recreatieve karakter van het perceel. De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan geeft ons voor de toekomst een duidelijk toetsingskader en handvatten om indien nodig handhavend op te treden. Zoals gezegd hebben wij, tot de start van deze bestemmingsplanprocedure, geen meldingen ontvangen over geluidsoverlast. Pas gedurende de bestemmingsplanprocedure hebben omwonenden deze bezwaren kenbaar gemaakt maar ook nu nog hebben wij amper concrete meldingen ontvangen. Wanneer incidenten niet gemeld worden bij de gemeente danwel de politie blijft het lastig om handhavend op te kunnen treden. Daarmee willen wij niet zeggen dat er geen geluidsoverlast is maar omdat er echter geen meldingen worden gemaakt hebben wij het in ieder geval niet kunnen constateren.

Het ontwerpbestemmingsplan moet volgens appellant met de nodige voorzichtigheid bezien worden en bevat nog te veel onduidelijkheden. In het vervolg van de zienswijze hoopt de appellant een duidelijk signaal af te geven door enkele voorbeelden te noemen van onderdelen die in zijn ogen nog onduidelijk zijn. Onderstaand willen wij kort ingaan op de genoemde punten, voor zover de zienswijze voldoende duidelijk is om de achtergrond van de genoemde punten te vertalen naar dit concrete bestemmingsplan.

- De horeca in de gemeente Lopik is niet oververtegenwoordigd. Wij zien in het voorliggende plan eerder een aanvulling dan concurrentie. Daarbij is de vergelijking met reguliere horeca niet juist omdat op het recreatieterrein Rosenboom veelal een koppeling wordt gemaakt met andere recreatieve activiteiten op het perceel. Daarbij is de concurrentiepositie van bestaande horeca geen belang van appellant;
- in paragraaf 4.3 wordt uitgebreid ingegaan op verkeer en infrastructuur. Daarnaast is tevens in de *Nota van beantwoording van inspraak en vooroverleg* uitgebreid ingegaan op de verkeersveiligheid en het gebruik van de weg. Het plan heeft geen onevenredige negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid en het perceel voorziet in voldoende parkeergelegenheid;
- de handhaving bij calamiteiten zal niet anders verlopen dan nu het geval is;
- appellant gaat voorbij aan het feit dat op het perceel nu een intensieve agrarische bestemming met de mogelijkheid tot het exploiteren van een varkenshouderij aanwezig is. Het verwijderen van deze bestemming zal in alle gevallen een positieve uitwerking hebben op het woon- en leefklimaat in de directe woonomgeving voor wat betreft het aspect geur. Voor het houden van paarden geldt in het algemeen een minimale afstand van 50 meter van een dierenverblijf tot een gevel van een geurgevoelig object (vaak een woning) buiten de bebouwde kom. De dichtstbijzijnde woningen zijn op een groter afstand gelegen dan 50 meter van de beoogde plek van het recreatiegebouw.
- uit de zienswijze blijkt voor ons onvoldoende op welke wijze de veiligheid van de omwonenden volgens appellant wordt beïnvloed door het voorliggend plan;
- in het akoestisch rapport wordt uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie. Daarin is ook rekening gehouden met de komst, de aanwezigheid en het vertrek van grote gezelschappen. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.1 en 3.2 van het akoestisch onderzoek;
- het vast te stellen bestemmingsplan moet zorgen voor een eenduidig toetsingkader en zal de gemeente handvatten bieden om doelmatig te kunnen optreden bij overtredingen;
- uit de zienswijze blijkt voor ons onvoldoende waarom appellant de in het geluidsrapport opgenomen verkeersbewegingen niet correct acht;
- zoals in het algemene deel van de beantwoording van zienswijzen is aangegeven zal de oppervlakte van het nieuw te bouwen recreatiegebouw worden herzien;
- de positie van de bebouwing is weergegeven in het inrichtingsplan en vertaald in de plankaart (verbeelding) behorende bij het bestemmingsplan;
- een nieuwe ondernemer behoudt dezelfde mogelijkheden zoals opgenomen in het vast te stellen plan "Rosenboom". Dus ook bij een nieuwe eigenaar blijft hetzelfde toetsingkader van kracht. Andersom geldt ook dat als er geen nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld een nieuwe eigenaar ook de mogelijkheid behoudt een intensief agrarisch bedrijf op te starten.

Beantwoording zienswijze 3

Akoestisch onderzoek

Ook uit deze zienswijze blijkt dat geluidsoverlast het grootste bezwaar is. Appellant is van mening dat het akoestisch rapport behorende bij het bestemmingsplan uitsluitend rekening houdt met de "rusttoestand" op het perceel. Wij delen deze mening niet. In paragraaf 3.1 van het akoestisch onderzoek zijn alle activiteiten beschreven. Het organiseren van een "arrangement" (waaronder een feest) in de Gasterij is opgenomen als activiteit. Voor het akoestisch onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie van belang. Dit is de akoestisch maximale situatie die vaker dan 12 dagen per jaar voor komt. Door de aard van de activiteiten van Rosenboom is het niet uit te sluiten dat er meerdere activiteiten op tegelijk op het recreatieterrein plaatsvinden. In het akoestisch onderzoek is daarom rekening gehouden met alle activiteiten. Dus het organiseren van een "arrangement".

In verband met het komen en gaan van de gasten zullen er rijbewegingen zijn van personenauto's en een enkele keer van een autobus. In het onderzoek wordt er rekening mee gehouden dat de gasten overdag aankomen en 's avonds of 's nachts vertrekken. Voor de dag-, avond- en nachtperiode is gerekend met 60 rijbewegingen van auto's. In verband met het buitenverblijf van de gasten tijdens een outdooractiviteit en/of een barbecue wordt rekening gehouden met stemgeluid gedurende 2 uur in de dagperiode en 2 uur in de avondperiode. In de berekening is uitgegaan van een gemiddeld geluidsniveau ten gevolge van een groep

van maximaal 75 personen. In het akoestisch onderzoek is dus niet alleen rekening gehouden met de "rusttoestand" op het recreatieterrein. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Uitbreiding horeca-activiteiten

De bezwaren van appellanten komen voort uit de overlast van de bestaande horeca-activiteiten in het ontvangstgebouw. Het plan "Rosenboom" maakt geen verdere uitbreiding van horeca-activiteiten elders op het recreatieterrein mogelijk dan de activiteiten die nu al plaats vinden in de Gasterij. De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan geeft ons voor de toekomst wel een duidelijk toetsingskader en handvatten om bijvoorbeeld handhavend op te treden. In tegenstelling tot de appellanten zijn wij van mening dat na vaststelling van het bestemmingsplan juist een betere controle kan plaats vinden op de activiteiten. Wij achten de zienswijze op dit punt ongegrond.

Wisselgeld

Op 26 augustus 2009 is er een vergunning verleend voor het gebruiken van het betreffende perceel ten behoeve van een recreatieve nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf en het realiseren van bijbehorende bouwwerken. In de zienswijze stelt appellant dat de varkensstal al eens eerder is "ingeleverd" en dat deze maar één keer "ingewisseld" kan worden. Bij het verlenen van de vergunning (2009) voor het oprichten van het recreatieterrein als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf, is de beëindiging van de varkenshouderij danwel de sloop van de varkensstal niet als eis opgenomen. Op het perceel rust nog altijd een intensieve agrarische bestemming met een bouwmogelijkheid. Het plan "Rosenboom" voorziet in de definitieve beëindiging van de intensieve agrarische activiteiten op het perceel tussen Benedeneind ZZ 281 en 285. Hierdoor is op dit perceel nu sprake van de herbestemming van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en gelden de uitgangspunten zoals genoemd in artikel 4.7 van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening. Conform deze regels is herbouw van de te slopen oppervlakte, onder voorwaarden, mogelijk. Er is hier dus geen sprake van "dubbeltelling", daarmee is de zienswijze ongegrond.

"Belofte"

Appellant sluit af door bij voorliggend plan een vergelijking te maken met recente ontwikkelingen in een buurgemeente. Wij beperken ons hier door uitsluitend te stellen dat het standpunt van appellant dat met dit plan per se een "belofte" moet worden ingelost pertinent onjuist is.

Beantwoording zienswijze 4

Het ontwerpbestemmingsplan geeft de provincie Utrecht aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Met de sloop van de bestaande varkensstal op het recreatieterrein en het verwijderen van de agrarische bestemming is sprake van de beëindiging van de agrarische activiteiten op dit perceel. Voor een andere functie op dit perceel is artikel 4.7 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van toepassing. De bouw van een recreatiegebouw met een oppervlakte van 1200m² is echter in strijd met het provinciaal beleid. Op het betreffende perceel wordt 750m² gesloopt. Op het agrarisch bouwperceel op Benedeneind ZZ 279 is vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan al 800m² gesloopt. Gezamenlijk wordt er dus 1550m² aan voormalige varkensstallen gesloopt. Omdat het perceel Benedeneind ZZ 279 geen onderdeel uit maakt van het voorliggende bestemmingsplan kan de oppervlakte van de gesloopte varkensstal niet meegerekend worden. Conform het provinciaal ruimtelijk beleid kan medewerking verleend worden aan maximaal 750m². Het plan zal op dit punt aangepast worden.

De provincie Utrecht acht de noodzaak van deze extra bebouwing ten behoeve van de recreatieve functie niet aangetoond. De provincie Utrecht kan dan ook niet instemmen met de bouw van een nieuwe bedrijfswoning. De reactie van de provincie Utrecht laat ons geen andere keuze dan de bedrijfswoning uit het plan te schrappen. De initiatiefnemer heeft hiermee ingestemd. Zeer recent heeft de initiatiefnemer het tussenliggende perceel Benedeneind ZZ 281-283 aangekocht. Dit perceel heeft twee woonbestemmingen. De initiatiefnemer is voornemens te onderzoeken of het mogelijk is om via een aparte procedure alsnog een woning te verplaatsen zodat deze doelmatig als bedrijfswoning kan functioneren. Wij achten de zienswijze volledig gegrond. De zienswijze heeft de wijzigingen zoals opgenomen onder 2, 8, 9 en 12 uit de Staat van Wijzigingen tot gevolg.

Conclusie

Gelet op het voorgaande stellen wij ons op het standpunt dat de gemeenteraad met de gewijzigde vaststelling van voorliggend bestemmingsplan een zorgvuldig besluit zal nemen dat voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Bijlage I: Zienswijzen

Benschop, 18 december 2014

Het College van
Burgemeester en Wethouders
Postbus 50
3410 CB LOPIK

BVO
23/12
JL.

	Ingekomen 14.16751		
	Case nr. 514 01985		
d.d. 23 DEC 2014			
ORG	INW	ROB	☒
Advies		t.k.n.	
B&W	☒		
Burg.			
Raad			

Betreft: Bezwaar ontwerp bestemmingsplan Benedeneind ZZ tussen 283 en 285

Geachte mevrouw en heren,

Het ontwerp bestemmingsplan dat nu voor ons ligt, versterkt de indruk dat er - in plaats van een pensionpaard - inmiddels een "paard van Troje" voor de deur staat.

Onder de vlag van een kleinschalige recreatieve bestemming zien wij een steeds groter horecacentrum voor onze neus oprijzen.

In het ontwerp bestemmingsplan staat op pagina 5 dat er "geen link met de functie van de Gasterij" is en "er voor het recreatiegebouw dan ook geen horecavergunning van kracht is".

Wat wij de afgelopen jaren hebben waargenomen is dat de recreatieve functie niet of nauwelijks van de grond kwam (o.a. een lage bezetting van de camping), daarentegen namen de horeca-activiteiten (feestjes en partijen) flink toe.

Toen de Gasterij werd gebouwd, zou er in de kelder een ruimte komen voor fietsen en kano's. Nu staat er een volledig ingerichte keuken.

Er zouden geen feestjes komen.

De Gasterij werd uitgebouwd en af en toe werd er een partytent opgezet om alle horecagasten te kunnen onderbrengen.

Er kwam een drankvergunning en straks een kleine horecavergunning?

Als de gemeente de plannen goedkeurt, is het hek pas echt van de dam.

Het Dorpshuis wordt nog meer concurrentie aangedaan.

De exploitatietekorten zijn uiteraard voor rekening van de ingezetenen / belastingbetalers.

Een toonbeeld van slecht rentmeesterschap!

Het akoestisch onderzoek van Sain milieuadvies is in opdracht van belanghebbende (i.c. Recreatie Landschap Rosenboom) opgesteld.

Een typisch geval van "de slager die zijn eigen vlees keurt".

Op warme zomeravonden vertoeven de omwonenden vaak buiten om en rond het huis.

Het is niet denkbeeldig dat er op dergelijke momenten zomaar 75 horecagasten bij Rosenboom op het terras van hun drankje genieten.

De overlast voor de omgeving is evident.

Een reeds jaren geleden beëindigde varkenshouderij wordt gebruikt als wisselgeld voor een te bouwen "recreatieruimte".

Een bestaand chalet wordt geprojecteerd op de camping, terwijl deze op de locatie van de te bouwen bedrijfswoning staat.

De niet altijd zakelijke contacten tussen Rosenboom en sommige plaatselijke politici wekt eveneens wantrouwen op.

W.M. van den Brink
M. van den Brink-Schilstra
Benedeneind 330 NZ
3405 CB Bens chop

College van burgemeester en wethouders
Postbus 50
3410 CB Lopik

Benschop, 29 december 2014

Betreft: Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Rosenboom

Geacht College,

Hierbij willen wij ernstig bezwaar maken tegen de plannen zoals omschreven in het ontwerpbestemmingsplan Rosenboom zoals ze nu worden voorgesteld. Allereerst zijn we teleurgesteld over de resultaten die bereikt zijn bij de diverse bijeenkomsten die zijn gehouden. Onze hoop was gevestigd om in harmonie, als goede burens, alles bespreekbaar te maken en tot een oplossing te komen. Echter een veelvoud van bezwaren die naar voren zijn gebracht door de diverse omwonenden zijn weinig tot niet vertaald in het nu voorliggende ontwerp. Veel opmerkingen zijn terzijde gelegd omdat zij negatief uitpakken voor het realiseren van het plan. Wij hadden de verwachting dat een gemeentelijke instelling een onpartijdige opstelling zou maken, en op te komen voor een ieders belang. Echter de aanpassingen die door de gemeente worden doorgevoerd zijn er alleen als zij positief uitpakken voor de aanvrager en stroken dan ook niet met de sfeer gedurende deze bijeenkomsten. Van de uitgesproken bezwaren vinden wij in het rapport weinig tot niets terug.

Allereerst willen wij gaan naar de basis (uitgangspunten vergunning) van de bestaande situatie. De opzet is een **BOERENCAMPING RUSTIG GELEGEN IN EEN LANDELIJKE OMGEVING**, getuige hiervan is een stiltegebied direct gelegen aan de overzijde van deze camping. Op deze camping opgenomen een sanitaire voorziening en een ontvangstruimte voor de gasten. Deze ontvangstruimte biedt tevens een mogelijkheid voor passanten om hier even te rusten en te genieten van al het moois wat deze omgeving te bieden heeft, dit onder het genot van een kopje koffie en een versnapering. Tevens kan er een uitkijktoren worden beklommen om te genieten van het mooie uitzicht. Tot zover klopt de omschrijving en hebben wij de indruk dat ook omwonenden hiertegen geen bezwaar hebben.

ECHTER DE HUIDIGE SITUATIE; En om maar gelijk met de voor ons meest hinderlijke overlast te beginnen. Regelmatig ondervinden wij overlast van feestvierende gezelschappen met de daarbij horende geluidsoverlast zoals muziek, meelallende en gillende feestgangers waaronder zich ook gezelschappen met trommels, schotse doedelzakken, blaaskapellen, accordeons, gitaren etc. bevinden. Dit dan vooral ook in de buitenlucht met de bijbehorende barbecues en toespraken met gebruikmaking van microfoons, het gebruikelijke applaus, gegil en het vanzelfsprekende "lang zal ze/hij leven en ze leven hoog etc.". Voor, tijdens en

BVO
30/12
Jh.

		Ingekomen 14.10.89
GEMEENTE LOPIK		Case nr. 514.01905
d.d. 29 DEC 2014		
ORG	INW	ROB ☒
Advies		t.k.n.
B&W	☒	
Burg.		
Raad		

na deze feesten is er de overlast van verkeer en elkaar toeterend en gillend begroetende mensen. Met als klapper op de vuurpijl een 3-daags tot laat durend Rosenboom festival in een circustent waarbij keiharde "muziek" werd geproduceerd, tot ergernis voor de wijde omgeving. Bij dit evenement, en tevens meerdere festiviteiten, wordt gebruik gemaakt van naastgelegen weilanden om het verkeeraanbod een parkeermogelijkheid te bieden. Onvoorstelbaar op een zo'n drukke doorgaande route waar zich men zelden aan de toegestane snelheid houdt. Door deze activiteiten worden wij in ernstige mate gehinderd in ons woongenot, juist op de momenten dat, indien de weersomstandigheden heerlijk zijn, wij van het weer en de rust willen genieten, wat dan ook een reden is voor de gasten van de familie Rosenboom om naar buiten te gaan. Dit woongenot is dan ook de hoofdreden dat wij gekozen hebben voor deze omgeving voordat van deze situatie sprake was. Wij vrezen dan ook bij een ongewijzigde situatie voor een waardevermindering van onze woning. Op deze situatie, indien ongewijzigd, zullen wij in de toekomst dan ook de verantwoordelijken hier op aanspreken.

Terugkomend op de basissituatie, een **rustige boerencamping**, hebben wij de indruk dat de beheerder het niet zo nauw neemt met deze uitgangspunten en dat de gemeente deze ook niet wil of in staat is deze vergunning te handhaven. Om een aantal punten te noemen, er is volgens ons **geen vergunning** voor:

- Voor het hebben van feesten en partijen voor gezelschappen en het schenken van alcoholische dranken alsmede het serveren van uitgebreide menu's en diners. Daarbij gebruikmakend van de buitenruimten.
- Voor het hebben van een keukeninrichting in het souterrain, deze ruimte is ooit uitgelegd als zijnde een ruimte voor fietsverhuur.
- Voor het uitdragen en hebben van muziekuitvoeringen en al zeer zeker niet in de buitenlucht.
- Het gebruikmaken van omliggende weilanden om te dienen als parkeerplaats. Hierbij zijn tot op heden gelukkig nog geen ongelukken gebeurd, echter de verkeerssituatie wordt hierdoor erg onrustig en bij slecht weer verandert de hoofdweg in een modderpoel. De situatie wordt dan zo slecht dat auto's niet zelfstandig van parkeerplek kunnen rijden. Noodoplossingen worden dan gezocht in naastgelegen weilanden. Wegrijdende auto's geven in de avond lichtoverlast in de onze woonkamer.
- Het ontnemen van de doelstelling, om gebruik te maken van deze voorzieningen voor recreanten en passanten tijdens deze feesten.
- Bouwvergunning voor het plaatsen van een "bouwwerk" (hooiberg/rustplek) nabij de openbare weg. Dit bouwwerk is pal geplaatst voor het uitzicht van naastgelegen woning. De vormgeving past totaal niet in deze streek en heeft geen enkele toegevoegde waarde.
- Volgens ons is de hoogte van de uitkijktoren in strijd met de verleende bouwvergunning. De hoogte hiervan moet een aantal meters lager zijn.
- Voor het plaatsen van een noodwoning nabij de sanitaire voorziening die permanent bewoond wordt door de eigenaar. Deze wordt in het nieuwe bestemmingsplan luchtig opgenomen als zijnde een legale bouwvergunning en verheven met de populaire titel van "chalet", welke in de toekomst door derden permanent bewoond mag worden??

- Voor het verkrijgen van de vergunning voor de huidige camping is het opheffen van het in bedrijf hebben van een varkensfokkerij een logische eis. Dat deze opheffing wederom gebruikt wordt voor verdere ontwikkelingen is onjuist.
- Regelmatig worden tenten geplaatst voor het onderbrengen van feestende gezelschappen. Dus ook weer in de open lucht.
- Het te bebouwen vloeroppervlakte van de ontvangstruimte is in de bouwvergunning duidelijk omschreven, vervolgens wordt deze oppervlakte van deze ruimte aanzienlijk zonder vergunning uitgebreid d.m.v. een serre welke alleen tot doel dient voor het ontvangen van een grotere gezelschappen en geen passanten (hierin is reeds voldoende voorzien).

Tot op heden heeft de omgeving zich tolerant opgesteld, juist om een saamhorigheid in de samenleving te bewaren, getuige de aanwezigheid bij de diverse bijeenkomsten.

Met het bovenstaande in gedachte moeten wij de conclusie trekken dat er een compleet uit de hand lopende situatie aan het ontstaan is door aan de ene kant een ondernemer die zich niets tot weinig aantrekt van de wettelijke toegestane mogelijkheden en geen oor heeft voor omliggende samenleving met een niet handhavende overheid, anderzijds de bewoners die zich niet gehoord vinden bij deze overheid ondanks de inspanning en voorzichtigheid die zij hebben betracht. Het huidige gebruik van de bedrijfsvoering als zodanig voldoet niet aan de wettelijke bepalingen.

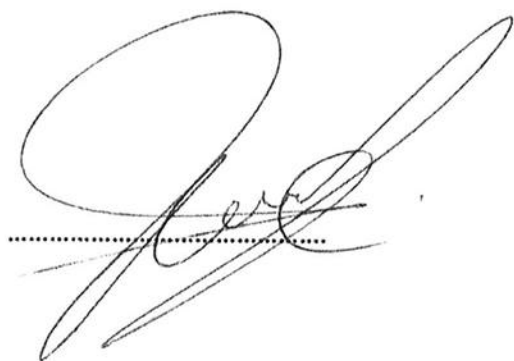
Verdere uitbreiding van activiteiten zijn daarom niet gewenst en geven een nog grotere overlast voor de nabije omgeving. Alle uitbreidingen geven geen toegevoegde waarde aan het recreatieve aspect en missen totaal de doelstelling zoals deze passen in deze omgeving en zijn alleen gebaseerd op een verhoogde omzet en vercommercialisering.

Vele onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan moeten nog met de nodige voorzichtigheid worden gezien omdat ze nog veel te veel onduidelijkheden bevatten zoals:

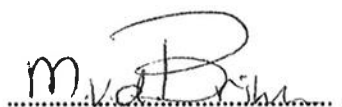
- Wat zijn de consequenties voor plaatselijke horeca?
- Wat betekenen de plannen voor de verkeersveiligheid
- Hoe is de handhaving bij calamiteiten
- Milieuvorschriften mest en geurcirkels m.b.t. paarden t.o.v. van naastliggende bewoning .
- Veiligheid omwonenden
- Geluidsoverlast gezelschappen en activiteiten, rapportage niet aanwezig.
- Handhaving correct gebruik van de voorzieningen
- Geluidsrapport van de te verwachten verkeersbewegingen die nu niet correct zijn
- Een footprint van de te slopen varkensschuren die overschreden wordt t.o.v. de bestaande, alsmede een schaalvergroting van het totale volume
- De positie van het nieuw te bouwen paardenverblijf
- Bij beëindiging bedrijfsvoering huidige aanvrager, welke kans is er op misbruik nieuwe eigenaar en hoe sterk staat de overheid hierin.
- Wij kunnen deze lijst nog veel uitgebreider invullen maar vertrouwen hiermee een duidelijk signaal af te geven.

In de hoop dat bovenstaande kan bijdragen aan een voor ieder acceptabele oplossing tekenen wij dit schrijven.

W.M. van den Brink

A stylized, cursive handwritten signature in black ink, featuring a large loop at the top and a long, sweeping underline.

M. van den Brink-Schilstra

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'm.v.d. Brink' in a cursive style, with a horizontal line underneath.

Burgemeester en Wethouders
Postbus 50
3410 CB Lopik

Benschop : 30-12-2014
Betreft : Inspraakreactie ontwerpbestemmingsplan
Rosenboom

Geachte heer/mevrouw,

Namens H.H v Steenberg en MCM v Steenberg Sever, bewoners van de Benedeneind NZ 336 te Benschop maken wij hierbij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Rosenboom.

Uiteindelijk geeft de familie Rosenboom aan dat zij graag willen mee gaan in het wijzigen van de plannen zodat omwonende vertrouwen hebben in het geen er gaat plaats vinden.

De voornaamste punten waar wij moeite mee blijven hebben zijn:

De geluidsoverlast vanaf het perceel Rosenboom, hier is wel een rapport van toegevoegd maar dit is nooit gemeten tijdens een van de feesten en partijen die al gegeven zijn. Dit is allemaal in rusttoestand gemeten.

De bestaande Gasterij is al uitgebreid met een serre kort na de bouw welke lang niet zo geluidsicht is als het gebouw zelf.

Ook is er veel overlast in de zomerdag bij partijen als het terras rondom de gasterij wordt gebruikt. Van al deze zaken zijn nooit metingen gedaan en is er voor een rustige dag gekozen.

We weten dat wonen in een agrarische omgeving de nodige geluiden en drukte met zich mee kan brengen maar dit staat niet in verhouding aan de drukte bij recreatielandschap Rosenboom.

Dit baart ons veel zorgen als het geheel groeit en verder door exploiteert.

Wat begon als een kleinschalige camping met ontvangstgebouw ontpopt zich uit tot feestlocatie. Het excuus om, om financiële gronden door te moeten groeien is na ons inzien ook te laat dat had in het eerste plan al bekeken kunnen worden en kan nu niet worden aangegrepen om de rest van de bewoners maar met de overlast op te zadelen.

Het bevreemd ons ook dat de huidige vergunning voor de varkensstal nog staat nadat de camping is opgericht en de gasterij is gebouwd, daar is toen al wat ingewisseld en dat kan volgens mij maar 1 keer.

Tevens begint het in een hoop zaken en uitspraken van de wethouder op de gemeente Montfoort te lijken (zaken Ronner en Schalwijk) er is hier iemand al van alles beloofd, en de fouten uit het verleden trekken we wel even recht in het nieuwe plan, dan hebben we het over de uitkijktoren die te hoog was, de chalet die er spontaan stond en nu ook nog mag blijven staan, en dan de feesten en partijen die al plaats vinden.

Schijnbaar vind de wethouder het allemaal heel belangrijk om dit er door heen te krijgen waarom is ons nog een raadsel

bvo
5/1

		Ingekomen 15.00014
GEMEENTE LOPIK		Case nr. 514.01985
d.d. - 5 JAN 2015		
ORG	INW	ROB ☒
Advies		t.k.n.
B&W	☒	
Burg.		
Raad		

Bij uitvoering van het plan is ons ook niet duidelijk of het geheel onlosmakelijk aan elkaar zit en binnen welke termijnen het gerealiseerd gaat worden.

De grootste uitdaging blijft uiteindelijk voor de gemeente handhaving, en daar ligt nog wel een puntje.

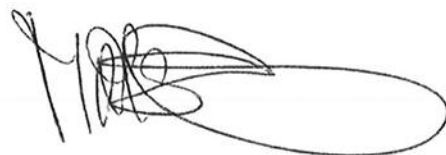
Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Bovenstaande bezwaren zijn gemaakt onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting in verdere procedure.

Wij zijn dan ook bereid tot het toelichten van onze punten.

Met vriendelijke groet,

Henri v Steenbergen
Mariska van Steenbergen Severs



HH v Steenbergen
Benedeneind NZ 336
3405 CB Benschop
Tel. 06-15057203

Bijlage II: Reacties overlegpartners



Aan Burgemeester en wethouders van Lopik
Postbus 50
3410 CB Lopik

	Ingekomen
	14.16507
GEMEENTE LOPIK	Case nr.
	514.01240 514.01985
d.d. 18 DEC 2014	
ORG	INW
ROB ☒	
Advies	
B&W	☒
Burg.	
Read	

VERZONDEN 17 DEC. 2014

DATUM 16 december 2014
ZAAKENMERK 811191BO
NUMMER
UW BRIEF VAN
UW NUMMER
BIJLAGE(N)

TEAM
REFERENTIE
DOORKIESNUMMER
FAX
E-MAILADRES
ONDERWERP

GRO
G.A. de Mello
030-2583732
030-2583139
Gilbert.de.mello@Provincie-Utrecht.nl
Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
"Rosenboom".

Geacht college,

Uw college van Burgemeester en wethouders heeft met ingang van 19 november tot en met het ontwerp van het bestemmingsplan "Rosenboom" ter inzage gelegd. Het college heeft ons hierover conform artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geïnformeerd.

Wij brengen op grond van het hierna omschreven ruimtelijk beleid onze zienswijzen en opvattingen over dit plan naar voren.

Het provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee willen we een aantal provinciale belangen laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij ons vooral gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

Planbeoordeling/zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het indienen van zienswijzen ten aanzien van de volgende onderdelen van het plan.

Op het perceel Benedeneind ZZ tussen de huisnummers 283 en 285 ligt het recreatieterrein Rosenboom. Het terrein bestaat uit een camping met 25 kampeerplaatsen, verdeeld over 14 eilandjes. Daarnaast bevinden zich op het terrein een ontvangstruimte, een sanitair gebouw, een opslaggebouwtje en een parkeerterrein voor 50 parkeerplaatsen. Naast de recreatieve activiteiten zijn er in de huidige situatie ook agrarische intensieve veehouderij-activiteiten op het perceel (varkensstal), welke worden uitgevoerd in combinatie met intensieve veehouderij-activiteiten op het perceel Boveneind ZZ 279. Daar wonen ook de eigenaren.

De agrarische varkenshouderij-activiteiten op het perceel tussen 283 en 285 alsmede op nummer 279 zijn inmiddels beëindigd. De eigenaren willen zich hoofdzakelijk gaan richten op de recreatieve hoofdactiviteiten op het perceel tussen 283 en 285. De agrarische activiteiten op het perceel 279 zullen worden geconcentreerd op de melkveehouderij. De bestaande varkensstallen op perceel 279 en het perceel tussen 283 en 285 zullen worden gesloopt.

In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft het gedeelte op het perceel tussen 283 en 285 waar de varkensstal is gesitueerd de bestemming "agrarische doeleinden", met de aanduidingen "bouwvlak", "intensieve veehouderij" en "zonder woning".

In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, 2^e herziening" heeft de rest van het perceel tussen de huisnummers 283 en 285 en rond de aanwezige varkensstal de bestemming "Agrarische doeleinden" met de aanduidingen "intensieve veehouderij", "bouwblok", "kampeerterrein" en "zonder woning".

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan krijgt het gehele perceel tussen de huisnummers 283 en 285 de bestemming "recreatie- verblijfsrecreatie" waarbinnen een drietal bouwvlakken zijn opgenomen, te weten:

- een bouwvlak voor de bestaande ontvangstruimte;
- een bouwvlak voor een nieuw te realiseren recreatiegebouw;
- een bouwvlak voor een nieuw te bouwen bedrijfswoning van maximaal 750 m³.

De bestaande op het perceel aanwezige varkensstal van 756 m² (alsmede de bestaande varkensstal van 800 m² op nummer 279) zullen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wil men op het perceel tussen 283 en 285 een recreatiegebouw met een omvang van 1200 m² bouwen.

In de onderhavige situatie is sprake van een tweetal agrarische bouwpercelen die planologisch niet door middel van een aanpijling aan elkaar verbonden zijn. In planologisch opzicht is er dan ook sprake van een tweetal afzonderlijke agrarische bouwpercelen, waarbij de bedrijfswoning op nummer 279 is gesitueerd.

Bouwperceel tussen 283 en 285

Met sloop van de bestaande varkensstal en beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel tussen 283 en 285 is er sprake van de beëindiging van de agrarische activiteiten op dit perceel. Voor een andere functie op dit perceel is artikel 4.7 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van toepassing.

Op basis van dit artikel kan bij een algehele agrarische bedrijfsbeëindiging de bestaande bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsfunctie krijgen mits de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt gereduceerd met ten minste 50%. Van dit percentage kan worden afgeweken indien het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waarin in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat en mits deze afwijking leidt tot een verhoging van de kwaliteit.

Op grond van deze bepaling is de beoogde recreatieve ontwikkeling op het perceel, de sloop van de bestaande varkensstal en nieuwbouw van een recreatiegebouw in een omvang van ca. 750 m² niet strijdig met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028.

Met de beoogde ontwikkeling van het terrein kan in beginsel een kwaliteitsverbetering van het terrein worden bereikt.

De bouw van een recreatiegebouw in een omvang van 1200 m² is daar en tegen wel in strijd met het provinciaal beleid. De noodzaak van een recreatiegebouw groter dan de oppervlakte van de bestaande en te slopen bebouwing achten wij onvoldoende aangetoond. De bedrijfseconomische noodzaak ervan is eveneens niet aangetoond.

Daarnaast houdt de bouw van een bedrijfswoning van maximaal 750 m³ een extra toename in van de bebouwing op het perceel ten behoeve van een niet-agrarische functie. Daarnaast achten wij de noodzaak van deze extra bebouwing ten behoeve van deze functie niet aangetoond, mede gelet op het feit dat het kampeerterrein alleen gedurende het zomerseizoen is geopend. Ook ten behoeve van de overige beoogde recreatieve activiteiten op het perceel achten wij de noodzaak voor een bedrijfswoning niet aanwezig te meer daar de betrokken eigenaren op zeer korte afstand van het perceel woonachtig zijn.

Bouwperceel 279

Het agrarische bouwperceel op nummer 279 heeft de bestemming "agrarische doeleinden" en de aanduiding "grondgebonden bedrijf". Op dit perceel is uitsluitend sprake van de beëindiging van de agrarische intensieve nevenactiviteit.

De beoogde wijzigingen van de agrarische activiteiten op dit bouwperceel (beëindigen van de intensieve nevenactiviteit en het geheel concentreren op de grondgebonden activiteiten) maken echter geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

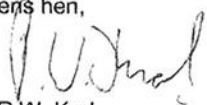
Op grond van het vigerende bestemmingsplan blijven de planologische mogelijkheden op dit perceel dan ook ongewijzigd. De sloop van de varkensstal van 800 m² op dit perceel kan dan ook geen onderdeel uitmaken van de planologische onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling op het perceel tussen nummer 283 en 285.

Samenvattend vinden wij de nieuwbouwplannen voor het perceel tussen de nummers 283 en 285 te groot, gerelateerd aan de oppervlakte van de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De oppervlakte van de nieuwbouw zou die van de te slopen bebouwing niet moeten overtreffen.

Behalve de bovengenoemde zienswijzen over enkele specifieke aspecten in dit ontwerpbestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang verder géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

We willen u met klem verzoeken bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de hiervoor geplaatste opmerkingen. Ter borging van de provinciale belangen zullen wij – zo nodig – het instrumentarium uit de Wro aanwenden.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
Namens hen,



Drs. R.W. Krol
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling en Landelijk Gebied

Joost Broeke

Van: Goos Boelhouwer <boelhouwer.g@hdsr.nl> namens _Watertoetsproces_HDSR
<watertoets@hdsr.nl>
Verzonden: dinsdag 2 december 2014 14:18
Aan: Joost Broeke
CC: Beke Romp
Onderwerp: RE: Ontwerpbestemmingsplan Rosenboom te Benschop
Bijlagen: DM53PRD-#648208-v1-
wateradvies_voorontwerpbestemmingsplan_Benedeneind_ZZ_tussen_283_en_285.pdf

Beste Joost Broeke,

U vraagt het waterschap om advies op het ontwerpbestemmingsplan Rosenboom, te Benschop. Het waterschap heeft in juni 2013 een wateradvies brief gestuurd hierover. Zie de bijlage in deze email. Ik concludeer dat u ons advies heeft overgenomen en het plan vanuit het oogpunt van water niet gewijzigd is. Het waterschap adviseert daarmee positief op het plan.

Vriendelijke groet, mede namens uw contactpersoon Beke Romp.

Met vriendelijke groet,

Goos Boelhouwer,
Beleidsadviseur
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Poldermolen 2, 3994 DD Houten
Postbus 550, 3990 GJ Houten
T 030-634 59 07
M 06-150 68 469
Werkdagen: ma, di, do, vrij

Joost Broeke

Van: Keizer H.H. <H.H.Keizer@gasunie.nl> namens Alg. Postbus RO_West
<RO_West@gasunie.nl>
Verzonden: woensdag 26 november 2014 09:33
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: RE: Ontwerpbestemmingsplan Rosenboom te Benschop

Geachte heer Broeke,

Bij e-mailbericht van 18 november 2014 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,

H.H. Keizer

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

Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De ingekomen zienswijzen leiden tot de aanpassingen van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting

Nr.		Wijziging	
1.	Verbeelding	Om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten van het Akoestisch onderzoek dient het parkeren verderop het perceel gerealiseerd te worden. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de parkeervoorzieningen. De aanduiding op de digitale versie van het bestemmingsplan komt echter niet overeen met de juiste weergave op de analoge plankaart. De aanduiding in de digitale versie dient aangepast te worden.	Ambtshalve wijziging
2	Verbeelding	Naar aanleiding van de zienswijzen dient de plankaart zodanig aangepast te worden dat de aanduiding voor de bedrijfswoning dient te vervallen. Tevens zal gezien moeten worden of de aanduiding voor het recreatiegebouw aangepast dient te worden nu de oppervlakte aangepast moet worden.	Zienswijzen
3	Regels	In artikel 1 dient het begrip rooilijn opgenomen te worden.	Ambtshalve wijziging
4	Regels	In artikel 1.25 Dagrecreatie dient "waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend" geschrapt te worden.	Ambtshalve wijziging
5	Regels	Uit artikel 3.1 lid a moet duidelijk blijken dat het gaat om niet-permanente standplaatsen	Zienswijzen
6	Regels	In artikel 3.1 lid k dient de buitenopslag van bouwmaterialen en (motor)voertuigen uitgesloten te worden.	Zienswijzen
7	Regels	In artikel 3.2.1 lid a dient ook weer aangegeven te worden dat het gaat om niet-permanente standplaatsen	Zienswijzen
8	Regels	Artikel 3.2.2 kan in zijn geheel komen te vervallen	Zienswijzen
9	Regels	In artikel 3.2.3. moet een maximale oppervlakte van 750m2 opgenomen worden.	Zienswijzen
10	Regels	In artikel 3.2.4 dient de oppervlakte van het terras opgenomen te worden.	Ambtshalve wijziging
11	Regels	Artikel 3.5 onder d kan mogelijk komen te vervallen omdat deze ook is opgenomen in artikel 3.1 lid f.	Ambtshalve wijziging
12	Toelichting	Als gevolg van het vervallen van de bedrijfswoning en het verkleinen van het recreatiegebouw zal de toelichting deels aangepast moeten worden.	Zienswijzen