



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties.

Bestemmingsplan “Cabauwsekade 22”.

Voorontwerp.

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit 15.03786, d.d. 7 april 2015

Toelichting op de nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan Cabauwsekade 22

Op 5 november 2014 is het voorontwerpbestemmingsplan Cabauwsekade 22 te Lopik voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het voorontwerp toegezonden aan de wettelijke overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als overlegpartners zijn de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), Stedin, Vitens en de Gasunie geïnformeerd.

De inspraakprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren. Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij één inspraakreactie ontvangen. Ook hebben drie overleginstanties, te weten Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gasunie gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

In de Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties worden samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen dienen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Naast de overleg- en inspraakreacties zijn er geen ambtshalve aanvullingen, wijzigingen aangebracht aan het voorontwerp bestemmingsplan. Alle wijzigingen worden in de Staat van Wijzigingen besproken.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen van het bestemmingsplan die uit de inspraak- en vooroverlegreacties en de ambtshalve wijzigingen voortkomen, dienen te worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel zal worden gestart.

OVERLEGREACTIES

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Provincie Utrecht, 8 december 2014 (brief, kenmerk 8110FCCC)		
	<p>Het voorontwerp bestemmingsplan is niet strijdig met provinciale belangen zoals genoemd in de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" en de "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie".</p> <p>Aanvullend wordt opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met paragraaf 2.3 Cultuurhistorie en landschap uit de recent verschenen provinciale handreiking "Nieuwe functies op vrijkomende bouwpercelen".</p>	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De vooroverlegreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 10 november 2014 (mail)		
	Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het plan voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarden: "het handstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De vooroverlegreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
3.	Gasunie 4 november 2014		
	De Gasunie geeft aan dat het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid en daaruit is gebleken dat het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De vooroverlegreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

De familie Van Bavel, woonachtig op het perceel Cabauwsekade 21, ontvangen op 5 december 2014, ons kenmerk 14.15847.

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie richt zich kort samengevat op de volgende punten. Volgens insprekers is het voorontwerpbestemmingsplan Cabauwsekade 22:

1. in strijd met het Provinciaal ruimtelijk beleid;
2. in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk beleid;
3. in strijd met de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft de realisatie van een B&B.

Het grootste bezwaar lijkt betrekking te hebben op de realisatie van een B&B. Als gevolg van deze B&B zal sprake zijn van een onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat voor omwonenden. Dit als gevolg van verkeers- en geluidsoverlast. Zeker omdat het in de ogen van de inspreker niet gaat om een kleinschalige recreatieve functie. Daarnaast draagt het bestemmingsplan volgens inspreker niet bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Beantwoording inspraakreactie

Onder 1.1 van de inspraakreactie claimt de inspreker dat er economische gronden ten grondslag liggen aan de bestemmingswijziging om een tweede woning mogelijk te maken, namelijk de exploitatie van een B&B. Daarmee lijkt de inspreker er van uit te gaan dat het voorliggende plan uitsluitend bedoeld is om een B&B op het perceel mogelijk te maken. Inspreker gaat daarmee voorbij aan het feit dat gelet op de regels van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" het oprichten van een B&B en/of een recreatief nachtverblijf al is toegestaan. Kortom het voorliggende plan is helemaal niet noodzakelijk om dat, volgens de inspreker beoogde doel, te bereiken. Het in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen gebruik van het perceel verschilt feitelijk niet van het toegestane gebruik volgens het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Om dit inzichtelijk te maken zullen wij een korte vergelijking maken tussen wat is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en het voorliggende bestemmingsplan "Cabauwsekade 22".

Bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Het plangebied ligt in het op 12 juni 2007 door de gemeenteraad van Lopik vastgestelde bestemmingsplan "Landelijk gebied". Dit bestemmingsplan is bij besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op 12 februari 2008 goedgekeurd. Vervolgens heeft de gemeenteraad van Lopik op 28 juni 2010 het bestemmingsplan "2^{de} herziening Landelijk gebied" vastgesteld. In het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" heeft het perceel een "Woondoeleinden" bestemming gekregen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied is de aandacht gericht op behoud en de versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied. Op deze manier kan leegstand en verrommeling worden voorkomen en behouden percelen en gebouwen hun toekomstwaarde. In het geldende bestemmingsplan is op deze ambitie ingespeeld door passende neven- en vervolgfuncties op te nemen. Daarmee voorziet het bestemmingsplan in mogelijkheden voor alternatieve en/of ondersteunende functies voor bestaande bebouwing en nieuwe activiteiten binnen bouwpercelen. De neven- en vervolgfuncties kunnen in het bestemmingsplan toelaatbaar worden gesteld, hetzij rechtstreeks, hetzij na planwijziging of afwijking (vrijstelling).

Tabel 4.1 van artikel 26 van het bestemmingsplan "2^{de} herziening Landelijk gebied" voorziet, onder voorwaarden, in de mogelijkheid om ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming "Woondoeleinden" diverse (recreatieve) nevenfuncties uit te oefenen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld kleinschalig kamperen, B&B in de woning, B&B in een bijgebouw, recreatief nachtverblijf, kampeerboerderij etc. Voor de B&B in een bijgebouw mag maximaal 100m² en voor recreatief nachtverblijf mag zelfs 300m² gebruikt worden.

Daarnaast biedt artikel 39 lid 2 het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid afwijking te verlenen van het maximaal aantal toegestane woningen ten behoeve van één extra woning in rijks- en gemeentelijke monumenten of karakteristieke panden. Op het huidige perceel is één woning aanwezig, één extra woning is via deze afwijkingsbevoegdheid dus mogelijk.

Bij het toestaan van nevenfuncties als één B&B of recreatief nachtverblijf zijn de verkeersaantrekkende werking en de wijze van ontsluiting van het bebouwingslint geen afwegingscriteria en niet opgenomen als voorwaarden in artikel 26 en tabel 4.1.

Bestemmingsplan Cabauwsekade 22

In het voorliggende bestemmingsplan Cabauwsekade 22 heeft het plangebied opnieuw een woonbestemming gekregen. Naast de bestaande woning maakt het plan een tweede woning in een voormalige agrarische stal mogelijk. De woningen kunnen volgens het plan uitsluitend gerealiseerd worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in artikel 3.4.3, onder voorwaarden, in de realisatie van een B&B, in bestaande bebouwing, met uitzondering van het rijksmonument. Het gaat daarbij om maximaal 6 recreatieve eenheden waarbij voor elke recreatieve eenheid op het perceel 1 parkeerplaats aanwezig dient te zijn.

Vergelijking tussen bestemmingsplan "Landelijk gebied" en bestemmingsplan "Cabauwsekade 22"

Het nieuwe bestemmingsplan maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk, het bebouwd oppervlak blijft gehandhaafd. Ook een tweede woning op het perceel, zij het in het rijksmonument, is op grond van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" al mogelijk. Zoals eerder aangegeven is de wijziging van het bestemmingsplan niet vereist om de gewenste recreatieve verblijfsfunctie, zoals opgenomen in artikel 3.4.3 van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 22", bij de woning te kunnen realiseren. Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen er diverse recreatieve functies als nevenfuncties bij de woning gerealiseerd worden en is het zelfs mogelijk om meerdere (recreatieve) nevenfuncties te combineren en gezamenlijk tot een veel groter oppervlak ten behoeve van deze functies te komen.

Bij de nevenfuncties zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" zijn de verkeersaantrekkende werking en de wijze van ontsluiting van het bebouwingslint geen afwegingscriteria. Inspreker stelt zich juist wel op het standpunt dat hier sprake is van een onacceptabele verkeersaantrekkende werking in vergelijking tot de huidige situatie en hetgeen is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Dit is aannemelijk als het geldende bestemmingsplan op dit moment alleen de mogelijkheid tot één woonfunctie biedt. Het bestemmingsplan biedt via de nevenfuncties echter veel meer gebruiksmogelijkheden en wanneer deze nevenfuncties bij woonpercelen voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 26, mag verondersteld worden dat deze acceptabel en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar zijn, ook vanuit het oogpunt van de verkeersaantrekkende werking en gelet op de ontsluiting. De via het voorliggende bestemmingsplan "Cabauwsekade 22" beoogde verblijfsrecreatieve nevenfunctie heeft geen zwaardere verkeersaantrekkende werking in vergelijking tot de maximale gebruiksmogelijkheden die conform artikel 26 van de planregels bij de woonbestemming is toegestaan en moet daarom ook als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd worden.

Provinciaal beleid

De inspreker claimt dat het voorliggende plan in strijd is met de provinciale ambitie naar een landelijk gebied met kwaliteit en rust en stilte. Inspreker is van mening dat het exploiteren van een B&B juist afbreuk doet aan de kwaliteit van de waardevolle landelijke omgeving. Het uitsluitend te verwijzen naar rust en stilte als kwaliteit van het landelijke gebied is wat ons betreft veel te kort door de bocht. Ons inziens gaat de inspreker voorbij aan het bestaande karakter en de dynamiek van de bebouwingslinten. Bebouwingslinten die van oudsher gekenmerkt worden door een vermenging van functies, waaronder bedrijfsfuncties, met hier en daar een duidelijke verdichting van de bebouwing. Een verdichting en functiemenging die de inspreker toch moet herkennen omdat er direct achter het perceel van inspreker een agrarisch bedrijf met bouwvlak is gesitueerd en er ten oosten van het perceel sprake is van een zekere mate van verdichting.

Het plangebied is gelegen in het "Landschap Groene Hart" zoals opgenomen in het provinciaal ruimte beleid. De Provincie Utrecht wil voor dit gebied de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter;
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust en stilte.

In de toelichting van paragraaf 6.3.3. van de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) had de inspreker het volgende kunnen opmaken:

"Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken."

"Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek."

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden. Dat betekent echter niet dat op perceelsniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In paragraaf 6.3.3. wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids. In de kwaliteitsgids "Utrechtse Landschappen – Groene Hart" worden de kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt. In de kwaliteitsgids wordt benadrukt *"dat een landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk verandert. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen "op slot" gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen."* Het voorliggende plan is in overeenstemming met de uitwerkingsprincipes van de Kwaliteitsgids.

Vervolgens stelt inspreker dat er door het voorliggende plan sprake is van een zekere mate van "verstedelijking" van het bebouwingslint zoals bedoeld in de PRV. Ook met betrekking tot "verstedelijking" betekent het niet dat op perceelsniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In artikel 1.1 onder begrippen wordt bijvoorbeeld aangegeven dat onder het begrip verstedelijking niet vallen: *complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen*. De B&B waar het bezwaar van inspreker zich juist op concentreert is volgens de PRV geen verstedelijking. Omdat er op grond van het geldende bestemmingsplan al een woning mogelijk is, is ook voor wat betreft de nieuwe woning geen sprake van verstedelijking. Zeker nu het plan resulteert in het behoud van ruimtelijke kwaliteit, de bebouwing niet plaats vindt buiten het bestaande bebouwingslint en in onze ogen de belangen van omliggende functies niet onevenredig worden aangetast. Ook op dat laatste punt verschilt de inspreker van mening. Het voorliggende plan zou namelijk wel inbreuk maken op de belangen van omliggende woon- en agrarische functies door verkeers- en geluidsoverlast.

Op 8 december 2014 hebben wij van de Provincie Utrecht de bevestiging (kenmerk 8110FCCC) ontvangen dat het plan Het voorontwerp bestemmingsplan is niet strijdig met provinciale belangen zoals genoemd in de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" en de "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie". Aanvullend wordt opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met paragraaf 2.3 Cultuurhistorie en landschap uit de recent verschenen provinciale handreiking "Nieuwe functies op vrijkomende bouwpercelen".

Wij kunnen de inspreker niet volgen in zijn standpunt met betrekking tot de belemmering van omliggende agrarische bedrijven. In de nabijheid van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen. Lopikerweg West 60 en Cabauwsekade 18b. De afstand ten opzichte van het agrarisch bouwvlak van Lopikerweg West 60 blijft ongewijzigd. De bestaande afstand blijft gehandhaafd en er zijn woonpercelen gelegen op kortere afstand dan het perceel Cabauwsekade 22. Daarnaast wordt de afstand tot het agrarisch bouwvlak op het perceel Cabauwsekade 18b kleiner, maar blijft deze, gelet op de wettelijke vastgestelde afstanden, ruim voldoende en kan hier niet gesproken worden van een belemmering. Opvallend is dat het woonperceel en de woning van de inspreker op kortere van het dierenverblijf op het perceel Cabauwsekade 18b zijn gelegen en dus eerder een belemmering vormt voor dit agrarisch bedrijf.

De "Handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009" is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er voor dat functies een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In de handreiking is opgenomen welke minimale afstand aanvaardbaar is tussen woningen en nieuwe functies. In de in de handreiking opgenomen richtafstandenlijst van milieubelastende activiteiten is opgenomen dat met betrekking tot hotels of pensions met keuken een minimale afstand van 10 meter tot omliggende woning voor wat betreft geur-, stof- en geluidshinder en gevaar aanvaardbaar is. De functie B&B wordt niet specifiek benoemd. De afstand tussen de bestaande bebouwing op het perceel Cabauwsekade 22 en de woning op het perceel van inspreker is circa 70 meter en daarmee ruim voldoende. Wij kunnen ons daarom in redelijkheid op het standpunt stellen dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden als gevolg van geluidsoverlast of enige andere vorm van hinder.

Met betrekking tot verkeer hebben wij al aangegeven dat er ten opzichte van hetgeen is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" geen sprake is van een extra verkeers-aantrekkende werking.

Gemeentelijk beleid

De inspreker is van mening dat het voorliggende plan in strijd is met het de beleidsnotitie LopikMEerwaard. Om zijn standpunt kracht bij te zetten citeert de inspreker de volgende passage; "*gelet op de verkeersaspecten kunnen langs... Cabauwsekade geen ontwikkelingen worden toegestaan indien hier sprake zal zijn van een toename van het verkeer*". Met betrekking tot verkeer hebben wij al aangegeven dat er ten opzichte van hetgeen is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" geen sprake is van een extra verkeer. Er worden dan ook geen andere activiteiten mogelijk gemaakt die op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk zijn. Het plan is daardoor niet in strijd met de beleidsnotitie LopikMEerwaard.

Naar aanleiding van de inspraakreactie waarin gewezen wordt op de verkeersveiligheid, hebben wij tussen 27 januari 2015 en 2 februari 2015 een verkeersstelling uitgevoerd ter hoogte van de Cabauwsekade 22. Gedurende deze periode zijn er op dit deel van de Cabauwsekade 5.462 verkeersbewegingen geteld. Dit komt neer op 780 verkeersbewegingen per etmaal. Daarvan was ongeveer 45% van de verkeersbewegingen afkomstig van een tweewieler (niet uitsluitend fietsers). Aan de hand van de ASVV 2012 kan via kengetallen bepaald worden wat de te verwachte parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van nieuwe functies is. Ook met betrekking tot verblijfsrecreatie zijn kengetallen opgenomen. In de ASVV zijn geen specifieke kengetallen voor een B&B opgenomen. Wij vergelijken deze daarom met een hotel met één ster welke volgens de beschrijving slechts voorziet in basisvoorzieningen. Op basis van de ASVV 2012 moet bij een 1-ster hotel in het buitengebied uitgegaan worden van maximaal 4,6 parkeerplaatsen per 10 kamers en een verkeersgeneratie van 12,7 verkeersbewegingen per etmaal, per 10 kamers. In de kengetallen wordt onderscheid gemaakt in karakteristiek van de omliggende omgeving, de hier genoemde kengetallen gaan uit van een ligging in het buitengebied. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in 6 recreatieve eenheden. Omgerekend gaat het hier volgens de ASVV 2012 dus om 3 parkeerplaatsen en 8 verkeersbewegingen per etmaal. In het plan is de verplichting opgenomen om voor elke recreatieve eenheid 1 parkeerplaats op te nemen. Dit is gelet op de kengetallen dus ruim voldoende. Daarnaast kunnen wij ons gelet op de te verwachten verkeersgeneratie op het standpunt stellen dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de verblijfsrecreatieve functie, welke als nevenfunctie bij de woning als in het geldende bestemmingsplan is toegestaan, dermate klein is in vergelijking met het huidige aantal verkeersbewegingen op dit deel van de Cabauwsekade dat niet gesproken kan worden van een onevenredige verzwaring en daarmee een verkeersonveilige situatie.

Ruimtelijke Kwaliteit

De inspreker geeft aan het wat hem betreft het plan geen bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid richt op het behoud en het versterken van de aan het landelijk gebied verbonden kwaliteiten en landschappelijke waarden. Door middel van behoud kan dus ook een bijdrage geleverd worden aan de ruimtelijke kwaliteit.

In het voorliggende plan is dus sprake van een rijksmonumentale boerderij. Op dit perceel zou de uitbreiding van het aantal woning binnen het bestaande hoofdgebouw passend zijn binnen het bestemmingsplan. We zijn er echter van overtuigd dat de verbouwing van de deel van de boerderij niet zal bijdragen aan het behoud van de karakteristieke waarden van het monument. De Ervenconsulent Utrecht is in haar advies,

welke als bijlage bij het bestemmingsplan Cabauwsekade 22 is gevoegd, ingegaan op de vraag op welke wijze dit plan ingepast zou moeten worden om naast het behoud van het monument, een bijdrage te kunnen leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan daarmee gezien worden als ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan ofwel de wens om de woonruimte in de voormalige stal te realiseren. Uit het advies van de Ervenconsulent Utrecht blijkt dat wanneer de initiatiefnemer uitvoering geeft aan de uitgangspunten uit het rapport, het toekennen van een tweede woonbestemming om de renovatie van het totale monumentale ensemble mogelijk te maken een meerwaarde kan hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. De uitgangspunten, welke zich toespitsen op het landschap en erf, hebben bijvoorbeeld betrekking op het behoud van het rijksmonument en het ensemble in zijn geheel, het handhaven van 1 uitrit, het versterken van de karakteristiek van het voorerf, het aanbrengen van overige erfbeplanting, het materiaalgebruik en het handhaven van bestaande bouwvolumes. Om uitvoering te kunnen geven aan de uitgangspunten van het advies van de Ervenconsulent Utrecht is het totale plangebied aangewezen als "karakteristiek". In artikel 13 van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 22" zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarmee de uitvoering van het advies van de Ervenconsulent Utrecht kan worden afgedwongen. Deze zullen ook als voorwaarden bij de vergunningverlening opgenomen worden. Daarmee is de initiatiefnemer verplicht een aantal extra maatregelen te treffen waarmee voorzien kan worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn maatregelen en beperkingen die niet gelden op andere woonpercelen, bijvoorbeeld in de omgeving, en zodoende als een tegenprestatie voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan gezien kunnen worden.

Bestemmingsplan Landelijk gebied

In onderdeel 3 van de inspraakreactie verwijst de aanvrager naar de toetsing van het plan aan het bestemmingsplan "Landelijke gebied". In het vervolg van onderdeel 3 wordt echter verwezen naar bepalingen uit het bestemmingsplan "Cabauwsekade 22". In dit onderdeel maakt de inspreker dus feitelijk geen vergelijking met het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied".

De inspreker verwijst naar artikel 3 lid 4.1. van de regels en stelt dat "het verboden is bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken als zelfstandige woonruimte" en dat daarmee het realiseren van een tweede woning in de voormalige varkensstal niet is toegestaan. Inspreker gaat echter voorbij aan artikel 3 lid 2.1 van de regels waarin is bepaald dat woningen gebouwd mogen worden ter plaatse van een bouwvlak en dat op de plankaart een bouwvlak is opgenomen ter plaatse van de voormalige varkensstal. In het voorliggende bestemmingsplan "Cabauwsekade 22" is de voormalige varkensstal dus geen bijgebouw meer. Artikel 3 lid 4.1 is niet van toepassing op de tweede woning.

Vervolgens wijst inspreker op artikel 3 lid 4.2 van het voorliggende bestemmingsplan om aan te tonen dat de B&B niet is toegestaan. Artikel 3 lid 4.2 heeft echter betrekking op de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Juist in artikel 3 lid 4.3 van het bestemmingsplan zijn specifiek bepalingen opgenomen met betrekking tot de B&B. Artikel 3 lid 4.3 geeft aan dat artikel 3 lid 4.2 onder c, ofwel de maximale oppervlaktemaat van 50m², niet van toepassing is. Daarnaast is de inspreker van mening dat het plan niet voldoet aan artikel 3 lid 4.2 onder e omdat sprake zou zijn van onevenredige hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft. Eerder hebben wij al aangegeven dat de gelet op de "Handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009" niet het geval zal zijn. Het toestaan van een B&B is dus niet in strijd met artikel 3 lid 4.2 onder e.

In artikel 1.13 het bestemmingsplan "Cabauwsekade 22" wordt een B&B beschreven als een "logies met ontbijt binnen de bestaande bebouwing" terwijl uit artikel 3 lid 4.3 onder d dat er in de recreatieve eenheden geen keukenvoorzieningen aanwezig kunnen zijn. Daarmee wordt de mogelijkheid tot zelfstandige bewoning uitgesloten en recreatieve verblijfsfunctie duidelijk ondergeschikt gemaakt aan de op het perceel aanwezige woonfunctie. Gelet op de regels en uitgangspunten van het bestemmingsplan kan een kamerverhuurbedrijf uitgesloten worden. De inspreker verwijst naar bevindingen van het Platform Bed en Breakfast Nederland (PBBN) en stelt op basis van deze bevindingen vast dat het hier niet gaat om een nevenfunctie. In samenwerking met het PBBN heeft de Stichting Bed en Breakfast Nederland een "Handreiking voor Nederlandse gemeente bij het vormgeven van B&B-beleid" opgesteld. In deze handreiking wordt gesteld dat: *het omslagpunt van een kleinschalige naar een commerciële B&B bij zeven kamers ligt. Een bed & breakfast met meer dan zeven kamers boet in aan kleinschaligheid en persoonlijke aandacht voor de gast. De eigenaar moet in veel gevallen personeel inschakelen, wat afbreuk doet aan het persoonlijke karakter van de B&B. De accommodatie gaat dan te veel op een pension of hotel lijken. Ook in andere Europese landen is*

een grens van zeven kamers heel gebruikelijk. Met deze begrenzing van de activiteit van een B&B kan een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen bed & breakfast en de reguliere pensions of hotels. In tegenstelling tot wat inspreker zegt is in het voorliggende plan, conform de bevindingen van PBBN, nog altijd sprake van een kleinschalige B&B. De claim dat het aantal recreatieve eenheden en daarmee het aantal gebruikers afwijkt van andere gemeenten is ook ongegrond. In de gemeenten Oudewater en Montfoort is het bijvoorbeeld mogelijk om bij woningen een B&B te realiseren van 200m². Als we uitgaan van de gemiddelde oppervlakte van een toeristisch gastenverblijf van 20 tot 25m², zoals inspreker onder 3.2 van zijn inspraakreactie noemt, zijn er in deze omliggende gemeenten 8 tot 10 gastenverblijven te realiseren.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid en de parkeerdruk, zoals bedoeld in artikel 3 lid 4.2 onder d verwijzen wij naar onze eerdere beantwoording.

Wegverkeerslawaai

Bij totstandkoming van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (artikel 1) en het Besluit geluidhinder (artikel 1.2). De beoogde bestemming van een recreatieve verblijfsaccommodatie (bed & breakfast) betreft geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De bestaande woning is bovendien reeds als zodanig in gebruik en zal niet gewijzigd worden met dit plan. Op basis van de Wet geluidhinder geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor de bestaande woning en de functie van bebouwing als bed & breakfast.

De nieuwe woning in de voormalige varkensstal wordt evenals de bestaande woning aangewezen als geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (artikel 1) en het Besluit geluidhinder (artikel 1.2). De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevel van een woning mag in beginsel maximaal 48 dB bedragen. De formele geluidszone behorende bij de Lopikerweg West bedraagt 200 meter. In beginsel moet dan worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning niet meer dan 48 dB bedraagt.

Bepalend voor de daadwerkelijke geluidbelasting op de gevel is onder andere de afstand van de nieuwe woning tot de weg. Deze afstand bedraagt 78 meter en is vele malen groter dan in geval van de meeste andere woningen direct aan deze weg. Als indicatie of er een akoestisch onderzoek nodig is om na te gaan of de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai de hiervoor geldende normen niet overschrijdt, is gebruik gemaakt van een eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek voor een nieuwbouwwoning verderop, aan de Cabauwsekade 75 (in het bestemmingsplan is per abuis 75 opgenomen). De afstand van de woning Cabauwsekade 75 tot aan de Lopikerweg bedraagt maximaal 40 meter. De maximale geluidsbelasting als gevolg van het verkeer over de Lopikerweg op deze woning bedraagt 42 dB. Uitgaande van de berekeningen in deze eerder gebruikte rapportage kan dus worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de Lopikerweg geen overschrijding van de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning aan de Cabauwsekade 22 veroorzaakt. Immers de nieuwe woning aan de Cabauwsekade 22 zal op veel grotere afstand van de Lopikerweg worden gesitueerd en bovendien zal sprake zijn van afschermende werking van de tussengelegen bebouwing. Daarbij zal de bestaande varkensstal worden verbouwd volgens de thans gangbare normen van isolatie, beglazing, enz. Ook op deze wijze zal een aanvaardbaar binnen niveau worden bereikt.

Inspreker claimt dat bij de onderbouwing van het voorliggende bestemmingsplan geen vergelijking gemaakt mag worden met het geluidsonderzoek behorende bij het plan Cabauwsekade 75 omdat dit op ruime afstand van het perceel Cabauwsekade 22 is gelegen. De onderlinge afstand is echter niet bepalend. Het feit dat de plangebieden gelegen zijn binnen de formele geluidszone van dezelfde weg, namelijk de Lopikerweg West, maakt het mogelijk om een vergelijking te maken tussen beide percelen. Gelet op de resultaten uit het onderzoek bij het perceel Cabauwsekade 75 is het aannemelijk dat er ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. In het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" zijn bij de vaststelling de geluidscontouren wegverkeerslawaai aangegeven (tabel 9.1 van de toelichting). Daarbij is op basis van de toen beschikbare gegevens de verkeersintensiteit tot en 2016 doorberekend. Dit is ook gedaan voor de Lopikerweg West tussen Cabauw en Lopik. Op basis van deze berekening is bepaald dat indien een afstand van 24 meter ten opzichte van de as van de weg wordt aangehouden een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De afstand van de nieuwe woning tot de as van de Lopikerweg West is vele malen groter.

Conclusie

De inspraakreactie is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Gelet op de bovenstaande overwegingen is de inspraakreactie ongegrond en leidt daarmee niet tot het wijzigen van de verbeelding van ontwerp wijzigingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreactie zal wel bezien worden of artikel 1.13, artikel 3.4.2, artikel 3.4.3 en artikel 3.4.4 aangescherpt moeten worden om permanente bewoning van recreatieeenheden verder uit te sluiten.

Bijlage I: Ingekomen vooroverlegreacties

15 0014 P.



Aan Gemeente Lopik
t.a.v. dhr. J. Broeke
Postbus 50
3410 CB Lopik

DATUM 8 december 2014
ZAAKENMERK 8110FCCC
NUMMER
UW MAIL VAN 3 november 2014
UW NUMMER
BIJLAGE(N))

TEAM GRO
REFERENTIE G.A. de Mello
DOORKIESNUMMER 030-2583732
FAXr 030-2583139
E-MAILADRES Gilbert.de.mello@Provincie-Utrecht.nl
ONDERWERP Reactie voorontwerpbestemmingsplan
"Cabauwsekade 22" te Lopik

Geacht college,

Op 3 november 2014 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 22" te Lopik ter inzage ligt. U heeft ons daarbij verzocht om u te laten weten of wij op- en/of aanmerkingen hebben op dit voorontwerpbestemmingsplan.

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.

Aanvullend merk ik nog op dat de beoogde ontwikkeling eveneens in overeenstemming is met paragraaf 2.3. *Cultuurhistorie en landschap* uit de recent verschenen provinciale handreiking "Nieuwe functies op vrijkomende bedrijfsperven".

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: Keizer H.H. <H.H.Keizer@gasunie.nl> namens Alg. Postbus RO_West <RO_West@gasunie.nl>
Verzonden: dinsdag 4 november 2014 11:56
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: RE: Vooroverleg Artikel 3.1.1. Bro bestemmingsplan Cabauwsekade 22 te Lopik (gemeente Lopik)

Geachte heer Broeke,

Bij e-mailbericht van 3 november 2014, heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, 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

Joost Broeke

Van: Beke Romp <romp.b@hdsr.nl> namens _Watertoetsproces_HDSR
<watertoets@hdsr.nl>
Verzonden: maandag 10 november 2014 10:57
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: RE: Vooroverleg Artikel 3.1.1. Bro bestemmingsplan Cabauwsekade 22 te Lopik
(gemeente Lopik)

Geachte heer Broeke,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 22" gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze mail geven wij u ons advies. U kunt deze mail beschouwen als ons formele wateradvies.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan Het plan voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het gaat om een inpandige verbouwing. Een dergelijke ontwikkeling heeft geen effect op een van de waterbelangen.

Wateradvies

Wij hebben geen opmerkingen ten aanzien van de toelichting, de verbeelding of de regels.

Tot slot

Wij verzoeken u ons op de hoogte te stellen van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Romp. U bereikt hem via telefoonnummer (06) 1161 47 75 of e-mail watertoets@hdsr.nl.


Met vriendelijke groeten,
Beke Romp

Adviseur Watertoetsproces

*Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Poldermolen 2, 3994 DD Houten
Postbus 550, 3990 GJ Houten
T (06) 11 61 4775*

Bijlage II: Inspraakreactie

bwo
5/12

		Ingekomen	
GEMEENTE LOPIK		14.15047	
		Case nr. S14 01745	
d.d. - 5 DEC 2014			
ORG	INW	ROB	<input checked="" type="checkbox"/>
		Advis	t.k.n.
B&W	<input checked="" type="checkbox"/>		
Burg.			
Raad			

AANTEKENEN

AAN:

Het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 50
3410 CB Lopik

Cabauw, 3 december 2014

Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Cabauwsekade 22 te Lopik

Ondergetekenden, familie Van Bavel, wonend aan de Cabauwsekade 21 te Cabauw (gemeente Lopik) dienen hierbij een inspraakreactie in met betrekking tot bovenvermeld voorontwerp, dat tot 16 december 2014 ter inzage ligt.

Allereerst merken wij op dat wij als belanghebbenden het zeer betreuren, dat wij niet door de initiatiefnemers bij hun planvoorbereiding zijn betrokken.

Het plan ziet op het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, de oprichting van een tweede woning in een agrarisch bijgebouw (voormalige varkensstal) en het gebruik van een te herbouwen schuur voor bed & breakfast (B&B).

Onze inspraakreactie luidt als volgt:

1. Provinciaal beleid

1.1 De provincie Utrecht hanteert als uitgangspunt, dat de rode contour de begrenzing van "verstedelijking" is (Structuurvisie 2013- 2028, blz 39). Voor ontwikkelingen buiten de contour moet sprake zijn van een aantoonbare versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Wij zijn van mening dat het plan *niet* voorziet in een ruimtelijke verbetering. Er liggen economische redenen ten grondslag aan de bestemmingswijziging om een tweede woning mogelijk te maken, namelijk de exploitatie van een B&B. Bovendien heeft het plan ingrijpende gevolgen voor de directe leefomgeving, die wij hierna zullen toelichten. Van een uitruil van rood-voor-groen (bebouwing in ruil voor natuurontwikkeling), een herstructurering of transformatie (minder bebouwing) is geen sprake.

Landelijk gebied met kwaliteit betekent behoud van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren (PRS, blz 71). Wij stellen vast dat met name het exploiteren van een B&B, waarbij het in wezen gaat om kamerverhuur c.q. de exploitatie van een pension –zie punt 3.2) in een voormalige schuur substantieel afbreuk doet aan de kwaliteit van de waardevolle landelijke omgeving aan de Cabauwsekade en aan ons woon- en leefgenot.

1.2 De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV 2013, artikel 4.4) stelt verder aan "verstedelijking" van een bebouwingslint duidelijke voorwaarden. Er dient sprake te zijn van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Deze voorwaarde wordt gekoppeld aan herstel van waardevolle bebouwing, *niet* aan functie-wijzigingen, zoals het plan voorstaat, namelijk het realiseren van een extra

woning in de "tweede lijn" op grond met een agrarische bestemming in een voormalige varkensschuur en het exploiteren van een B&B in een te herbouwen agrarisch gebouw. Ook eist de PRV2013 dat de belangen van de omringende functies niet onevenredig worden aangetast. Daarvan is bij het voorliggende plan sprake. Het plan maakt inbreuk op de belangen van de omliggende woon- en agrarische functies, doordat de aard en de schaal van de commerciële activiteiten substantieel afbreuk doen aan het woon- en leefgenot van de omwonenden en deze activiteiten leiden tot aanzienlijke verkeers- en geluidsoverlast. Dit standpunt wordt hieronder nader toegelicht.

2. Gemeentelijk beleid

- 2.1 Het gemeentelijke beleid inzake gebiedsontwikkeling gaat uit van een balans tussen ruimtelijke kwaliteit en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden (blz. 8 LopikMEERwaard). Er wordt van een initiatiefnemer een substantiële bijdrage (tegenprestatie) verwacht om te kunnen instemmen met bouwactiviteiten en functieverandering, die inbreuk maken op een waardevol deel van het landelijk gebied, zoals aan de Cabauwsekade. Geen tegenprestatie, geen ontwikkelruimte; "voor wat hoort wat", aldus de visie. Wij zien in het plan in het geheel geen tegenprestatie. Het plan is slechts gericht op eigen (financieel) belang, waarvoor kostendragers in de vorm van het oprichten van een tweede woning en de exploitatie van een B&B nodig zijn.

Een ander belangrijk aspect in relatie tot het al dan niet toestaan van gebiedsontwikkeling is verkeer. Genoemde beleidsnota stelt (blz. 10):... *"Op voorhand zijn echter al wegen aan te geven, die gelet op het karakter en het profiel zodanig zijn dat hierop de verkeersactiviteiten niet mogen toenemen. Bouwvlakken langs die wegen komen wat ons betreft niet in aanmerking voor toepassing van de gebiedsontwikkeling, indien er sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten. Het betreft de volgende wegen:Cabauwsekade."* De conclusie luidt vervolgens: *"Gelet op de verkeersaspecten kunnen langs...Cabauwsekade geen ontwikkelingen worden toegestaan indien er sprake zal zijn van toename van het verkeer."* Verderop in de visie (blz. 10) staat: *"In de bebouwingslinten genoemd onder 6b, zeg maar de (zeer) smalle wegen, (waaronder de Cabauwsekade) worden geen andere activiteiten toegestaan."*

De genoemde beleidsvisie staat de voorliggende plan dus niet toe. Het plan resulteert per definitie in meer verkeer, doordat sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten: de exploitatie van een B&B, waarschijnlijker van een kamerverhuurbedrijf c.q. pension). In dit verband wijzen wij er ook op, dat de Cabauwsekade dagelijks zeer intensief wordt gebruikt door fietsers (scholieren en anderen). Het honoreren van dit plan, waardoor extra verkeersbewegingen ontstaan, verhoogt de kans op verkeersgevaarlijke situaties met alle gevolgen van dien.

3. Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Ten aanzien van de toetsing van het plan aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied merken wij het volgende op:

- 3.1 Er is sprake van het realiseren van een tweede woning in een (agrarisch) bijgebouw. Artikel 3, lid 4.1 van de regels stelt echter: *"Het is verboden bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken als zelfstandige woonruimte"*. Het realiseren van een tweede woning in de voormalige varkensstal is derhalve niet toegestaan.


- 3.2 Er wordt tevens een B&B in een voormalige schuur gerealiseerd. Deze schuur ligt achter het hoofdgebouw. Het vestigen van een B&B leidt tot "wonen achter wonen" en tast het leefmilieu van de omwonenden aan (artikel 3, lid 4.2 sub e van de regels).
- De B&B bestaat uit zes eenheden voor nachtverblijf, waarbij iedere eenheid (kamer) voor maximaal twee personen geschikt is. Op basis van artikel 3, lid 4.2 van de regels mag maximaal 50m² van de oppervlakte van de schuur worden gebruikt voor de B&B. Dat betekent dat iedere kamer maximaal 8 m² is. Onvoldoende voor een acceptabel toeristisch gastenverblijf, waarvoor 20 tot 25 m² per kamer een landelijk gemiddelde is. Wij wijzen er verder op dat het plan geen enkel (bouwkundig) inzicht biedt van de opzet van de B&B. Er zijn bij ons dan ook grote twijfels of de kamers daadwerkelijk voor toeristisch verblijf zullen worden gebruikt. Een kamerverhuurbedrijf of verhuur van de kamers als nachtverblijf voor seizoensarbeiders ligt meer voor de hand. Met alle gevolgen (overlast, verkeersbewegingen) van dien. Wij vertrouwen erop, dat u, gezien de eerdere ontwikkelingen m.b.t. Cabauwsekade 90 (kamerverhuur in een voormalige varkensschuur) zo'n ontwikkeling niet zult toestaan. Verder stellen wij vast dat geen enkele beperking aan de verblijfsduur wordt gesteld. Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat het toestaan van de B&B leidt tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu (artikel 3 lid 4.2 sub e van de regels).
- 3.3 Toegestaan wordt dat (maximaal) twaalf personen gebruik maken van de B&B. Dat is vele malen meer dan in andere gemeenten gebruikelijk is, namelijk gemiddeld vier à vijf personen. Een Nederlandse B&B heeft gemiddeld 2,4 gastenkamers en 5,7 slaapplekken (Platform Bed en Breakfast Nederland). Wij zijn van mening dat bij dit plan geen sprake is van een nevenactiviteit. Het gaat niet om een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van toeristisch, kortdurend verblijf, maar om het runnen van een pension c.q. kamerverhuurbedrijf. Wij achten de omvang van de activiteit en van de accommodatie niet passend in het landelijk gebied. Het realiseren van deze voorziening doet afbreuk aan het woonkarakter van de buurt (artikel 3, lid 4.2 sub e van de regels).
- 3.4 De B&B mag geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling (art. 4.3.2 lid d van de regels). Het plan stelt dat twaalf verkeersbewegingen per dag plaatsvinden, hoofdzakelijk verbonden aan in- en uitchecken van toeristen. Daarbij wordt aangetekend dat gasten per fiets of te voet het gebied verkennen. Deze redenering wordt op geen enkele wijze onderbouwd, bijvoorbeeld met een (cijfermatig) realistisch en een 'worstcase' scenario. In de directe omgeving van de B&B zijn geen bezienswaardigheden. Het is daarom zeer reëel te stellen, dat gasten per auto (korte) uitstapjes gaan maken en hun auto gebruiken voor andere activiteiten, zoals bijvoorbeeld dineren. Dat betekent extra verkeersdruk op de toch al smalle en bochtige Cabauwsekade. Verder stelt het plan dat de B&B in eigen beheer wordt gerund, hetgeen geen extra verkeersbelasting veroorzaakt. Ook deze redenering wordt niet onderbouwd en is klopt feitelijk niet. Immers de exploitanten zullen bijvoorbeeld goederen moeten aan- en afvoeren voor hun B&B. Dat leidt per definitie tot extra verkeersbewegingen.
- Op grond van het bovenstaande stellen wij ons op het standpunt, dat als het gaat om het onderdeel Verkeer het plan onvoldoende is onderbouwd. Bovendien leidt het plan tot een substantieel hoger aantal verkeersbewegingen, zowel als gevolg van autogebruik door gasten als vanwege de exploitatie in eigen beheer.

- Dit terwijl de Cabauwsekade extra verkeersdruk niet toelaat (zie ook 2.1).
Daarmee is het plan in strijd met artikel 3, lid 4.2 onder d: de activiteiten hebben een nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling.
- 3.5 Op het onderdeel 9.2.1 Wegverkeerslawaaï worden cijfers gebruikt van een nieuwbouwproject, dat op anderhalve kilometer van het perceel Cabauwsekade 22 ligt. Wij stellen ons op het standpunt, dat de geluidsbelasting voor de tweede woning daarmee niet zorgvuldig en gefundeerd is bepaald. Er dient ter plekke een geluidsbelastingsonderzoek uitgevoerd te worden.
- 3.6 Overigens kunnen wij in dit verband niet begrijpen, dat reeds door u een omgevingsvergunning is verleend voor de herbouw van de ingestorte schuur ten behoeve van de B&B, terwijl nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. Ons inziens is deze vergunning in strijd met het bestaande bestemmingsplan verleend.
4. Voorontwerpbestemmingsplan Cabauwsekade 22 te Lopik
De algehele indruk van ondergetekenden is dat het plan onvoldoende is onderbouwd en wordt toegeschreven naar de conclusie, dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van een extra woning 'in de tweede lijn' en het oprichten van een Bed en Breakfast in een landschappelijk waardevolle omgeving. Wij stellen ons op het standpunt, dat bij afweging van de belangen van de initiatiefnemers en van de omwonenden op basis van de argumenten, die wij hiervoor hebben uiteengezet, uw College en de Gemeenteraad geen medewerking mogen verlenen aan het voorliggende plan.
Wij verzoeken u ons op de hoogte te houden van de verdere procedure en zijn bereid onze inspraakreactie zo nodig nader toe te lichten.

Hoogachtend,

J. van Bavel - Blok

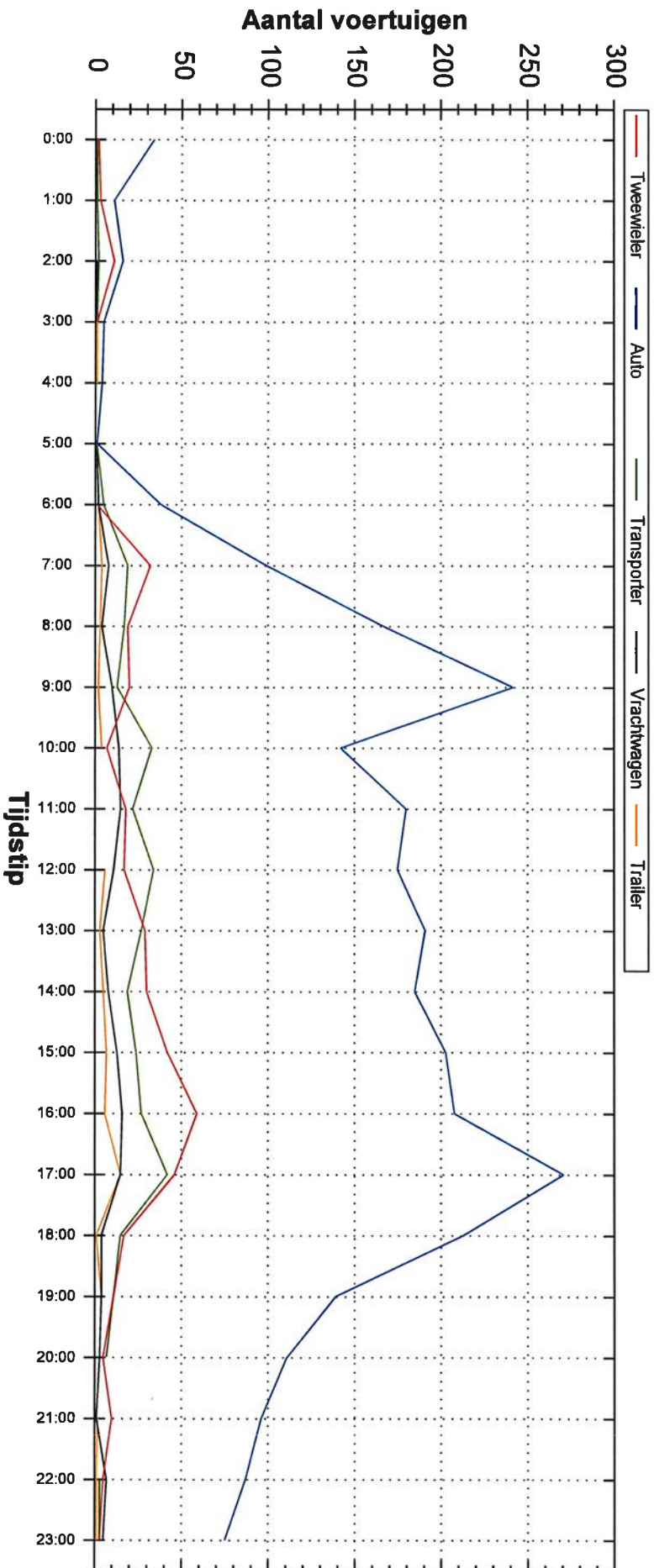
J. van Bavel - Blok



G.A. van Bavel

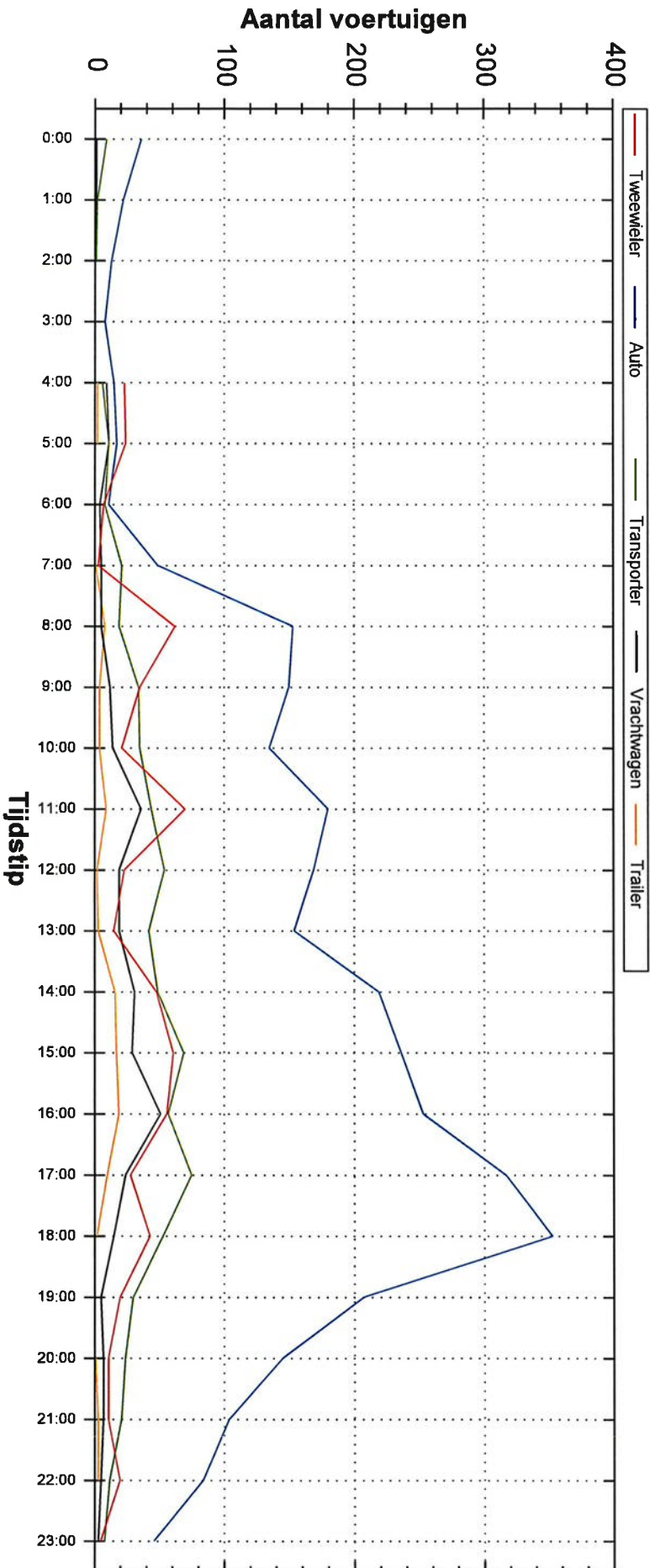
Bijlage III: Verkeerstellingen

Verloop aantal voertuigen



Analyseperiode: 24 januari 2015, 0:15 tot 31 januari 2015, 23:58						
Snelheidsovertreding	0,29 %	Tweewieler	Aantal	Vd[km/h]	Vmax[km/h]	V85[km/h]
Gem. afstand:	127,20 Sec.	Auto	2893	40,80	68	
File:	6,87 %	Transporter	327	37,93	59	
GDV:	479	Vrachtwagen	149	36,02	53	
Aandeel zwaar vrachtverkeer	5,72 %	Trailer	70	32,47	49	
Meetplaats: Lopikeweg Oost 60 - Richting Lopik		Gesamt	3827	38,37	68	48

Verloop aantal voertuigen

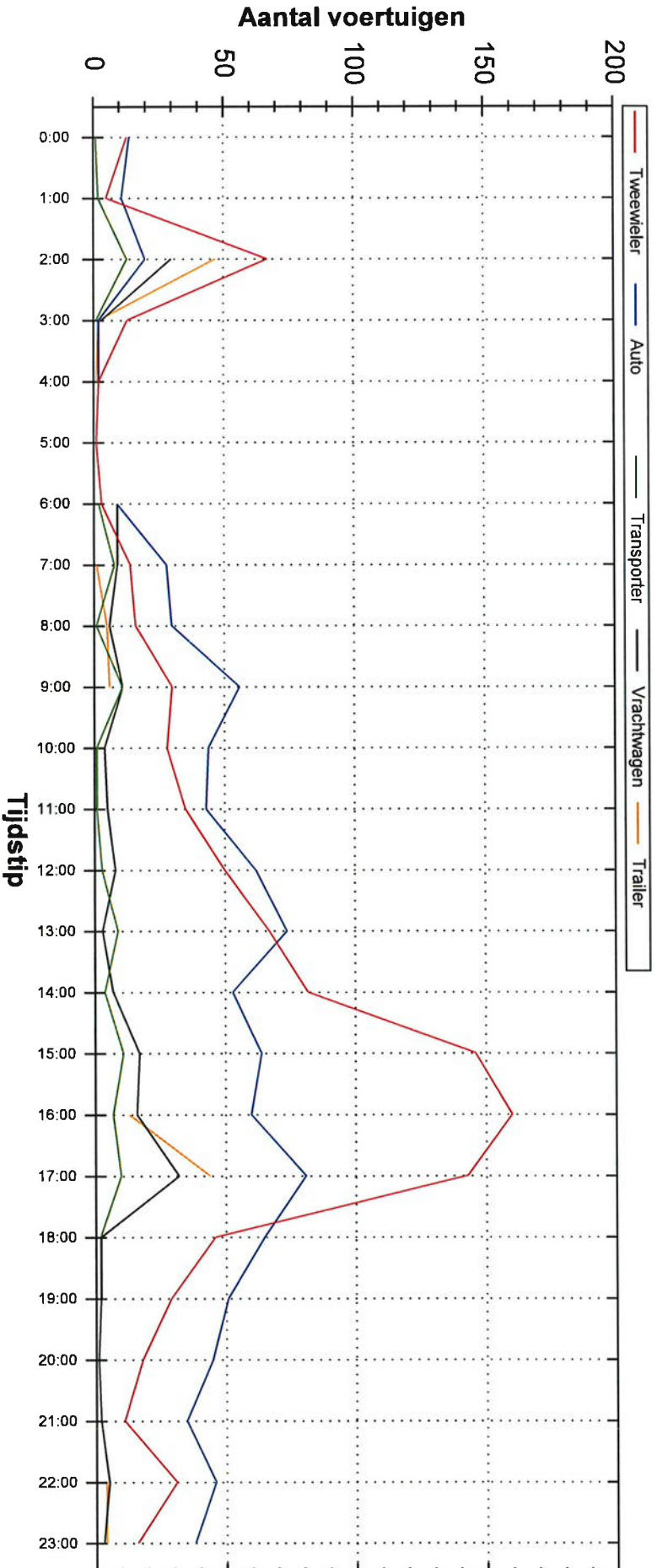


Analyseperiode: 24 januari 2015, 0:15 tot 31 januari 2015, 23:58

Snelheidsovertreding 1,34 %
Gem. afstand: 99,76 Sec.
File: 15,87 %
GDV: 597
Aandeel zwaar vrachtwakeer 8,82 %
Meetplaats: Lopikeweg Oost 60 - Richting Cabauw

	Aantal	Vd[km/h]	Vmax[km/h]	V85[km/h]
Tweewieler	591	21,63	65	
Auto	3076	42,02	72	
Transporter	684	38,51	66	
Vrachtwagen	314	30,78	56	
Trailer	106	28,52	52	
Gesamt	4771	37,95	72	51

Verloop aantal voertuigen



Analyseperiode: 27 januari 2015, 0:06 tot 2 februari 2015, 23:09

Snelheidsovertreding
 Gem. afstand: 0,51 %
 File: 142,53 Sec.
 GDV: 12,10 %
 Aandeel zwaar vrachtwagenverkeer: 338
 Meedplaats: - Richting Lopik: 13,04 %

	Aantal	Vd[km/h]	Vmax[km/h]	V85[km/h]
Tweewieler	1026	19,45	70	
Auto	933	37,14	67	
Transporter	92	33,43	53	
Vrachtwagen	177	28,30	56	
Trailer	127	26,58	44	
Gesamt	2355	28,05	70	43

Staat van wijzigingen

Inleiding

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

Toelichting

<i>Nr.</i>		<i>Wijziging</i>	
1.	Regels	Naar aanleiding van de inspraakreactie zullen artikel 1.13, artikel 3.4.2, artikel 3.4.3 en artikel 3.4.4 aangescherpt worden om permanente bewoning van recreatie-eenheden verder uit te sluiten.	Inspraakreactie
2	Toelichting	Naar aanleiding van de inspraakreactie en de uitgevoerde verkeerstelling zal 9.2 <i>Geluid</i> van de toelichting aangevuld worden.	Inspraakreactie