



GEMEENTE
LOPIK

Nota van zienswijzen

Inclusief Staat van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Zevenhoven

Park Biezendijk 3, Lopikerkapel

31 Oktober 2023

Gemeente Lopik
Raadhuisplein 1
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Beantwoording zienswijzen	4
3. Staat van (ambtshalve) wijzigingen	27

1. Inleiding

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingplan Zevenhoven Park Biezendijk 3, Lopikerkapel' toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners, zoals tevens is gedaan bij het voorontwerp.

Zienswijzen zijn ontvangen van:

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR);
- Veiligheidsregio Utrecht (VRU);
- Stedin.

Daarnaast zijn zienswijzen ontvangen van een drietal nabijgelegen agrarische bedrijven.

In deze commentaarnota worden de reacties samengevat en van een antwoord voorzien. Daarbij wordt ook aangegeven of de reactie tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

De in het kader van het voorontwerp opgestelde nota vooroverlegreacties is ter volledigheid aan deze nota toegevoegd en maakt hier onderdeel van uit, gezien het gegeven dat door enkele indieners is verzocht de eerdere ingediende punten in de inspraakreactie herhaald en wederom ingelast te beschouwen.

2. Beantwoording zienswijzen

I. Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

Datum van ontvangst: 28 november 2022

Inhoud zienswijze

VRU ziet graag in de ruimtelijke onderbouwing terug hoe met onderstaande maatregelen wordt omgegaan.

Bereikbaarheid

Geadviseerd wordt ook de verlenging van de Biezendijk en de toegangsweg tot de parkeerplaats geschikt te maken voor hulpverleningsvoertuigen. Op deze wijze zijn ook de participatio's en parkeerplaats aan de noordzijde van het plan goed bereikbaar. Daarvoor dient bij de detaillering van deze weg rekening gehouden te worden met de volgende randvoorwaarden (conform art. 6.37, Bouwbesluit 2012):

- a) een breedte van ten minste 4,5 meter;
- b) een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 16.200 kilogram. Hoewel in het Bouwbesluit 2012 (6.37 lid 3b) wordt gesproken over 14.600 kg, wordt een geschiktheid voor een voertuigmassa van 16.200 kg geëist. Dit omdat de huidige voertuigen van de Veiligheidsregio Utrecht zwaarder zijn dan in het Bouwbesluit 2012 wordt aangegeven;
- c) een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter;
- d) een doeltreffende afwatering, en;
- e) de bochten moeten een minimale binnenradius $>R_{5,5}$ meter en een buitenradius $>R_{10}$ meter hebben.'

Zelfredzaamheid

Geadviseerd wordt de exploitant in het bedrijfsnoodplan te laten opnemen 'hoe te handelen' bij een dreigend BLEVE-scenario en hoe dit periodiek te oefenen.

Beantwoording zienswijze

Het advies van VRU is meegenomen en is als niet beperkend beoordeeld voor het plan.

De Biezendijk is een reeds bestaande toegangsweg; met de ontwikkeling zal net als in de huidige situatie sprake zijn van een goede bereikbaarheid; de opgenomen (verkeers)bestemmingen maken toegangswegen met een aangegeven breedte ook mogelijk.

De opmerking ten aanzien van de zelfredzaamheid wordt gedeeld en het bedrijfsnoodplan kan hierin voorzien; dit valt echter buiten de scope van het nu voorliggende bestemmingsplan.

Aanpassing

Nee

II. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)

Datum van ontvangst: 22 december 2022

Inhoud zienswijze

- a. HDSR heeft met initiatiefnemer afstemming gehad over het plan. HDSR geeft aan de opmerkingen die zij had over het watersysteem zijn overgenomen.
- b. HDSR geeft aan slechts één opmerking te hebben: in de verbeelding is de bestemming water niet opgenomen; hierdoor is juridisch minder sterk vastgelegd dat er voldoende water wordt aangelegd. HDSR stelt voor om in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarin wordt beschreven hoeveel water er gegraven gaat worden.

Beantwoording zienswijze

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt verder niet tot aanpassingen in het plan.

Het is correct dat voor de diverse watergangen geen aparte waterbestemming is opgenomen. Om praktische redenen is er voor gekozen de realisatie van oppervlaktewater mogelijk te maken onder de verschillende bestemmingen. De aanleg van voldoende water is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels waarmee een koppeling bestaat met het inrichtingsplan. In dit inrichtingsplan zijn de betreffende watergangen opgenomen.

Aanpassing

Nee

III. Stedin

Datum van ontvangst: 22 december 2022

Inhoud zienswijze

Stedin ontvangt graag een toelichting op de ontwikkeling aan de Biezendijk 3 te Lopikerkapel en vraagt zich af of deze ontwikkeling eerder is aangemeld bij Stedin en of het nuttraject al is opgestart.

Aangegeven wordt verder dat is vooroverleg noodzakelijk is aangezien deze ontwikkeling van invloed is op de Assets van Stedin. Tot slot wordt verwezen naar de geldende beleidsstukken van Stedin.

Beantwoording zienswijze

De vraag van Stedin heeft vooral betrekking op de uitvoeringsfase en de mogelijke effecten op het nuttraject; deze gaat in mindere mate over het voorliggende bestemmingsplan, zijnde het planologische kader. Dit is een private aangelegenheid, een zaak tussen de initiatiefnemer en Stedin.

De opmerking en verwijzing worden ter kennisgeving aangenomen en leiden niet tot aanpassingen in het plan.

Aanpassing

Nee

IV. Indiener 1

Datum van ontvangst: 23 december 2022

Inhoud zienswijze

Verzocht wordt de eerdere ingediende punten in de inspraakreactie herhaald en wederom ingelast te beschouwen.

2A. Indiener geeft aan dat het initiatief onvoldoende rekening houdt met de agrarische omgeving, in het bijzonder het melkveebedrijf/vee van indiener.

2B. Indiener geeft tevens aan dat via het bestemmingsplan getracht wordt de pachtovereenkomst te doen eindigen voor eigen gebruik.

Nadere aspecten waarop hiernaast wordt ingegaan zijn:

- a. De pachtgrond is nodig voor verantwoorde exploitatie van het melkveebedrijf;
- b. De beoogde ontwikkeling heeft onaanvaardbare gevolgen voor de infrastructuur;
- c. Het is niet duidelijk welke ontwikkeling precies wordt beoogd, de bestemmingen zijn te ruim;
- d. Er ontbreekt een overzicht van de oppervlakte per kadastraal perceel die een nieuwe bestemming is toegedacht;
- e. De beoogde ontwikkeling komt in de milieuzone van het agrarisch bedrijf;
- f. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het agrarisch bedrijf;
- g. Indiener kan zich niet vinden in de bestemmingswijziging in relatie tot de beëindiging van de pacht;
- h. De tuiblokken en het feederhuis hebben geen functie meer en zouden niet positief bestemd moet worden; behoud van de tuiblokken is strijdig met de onderliggende agrarische bestemming;
- i. De ontsluiting van het pachtland wordt op onaanvaardbare wijze gewijzigd;
- j. Het legale gebruik dat indiener van het plangebied maakt, mag niet wederom onder het overgangsrecht worden gebracht;
- k. Het plan maakt zeer grote feesten/buitenactiviteiten met versterkte muziek mogelijk en dat is onverantwoord;
- l. De periode van avondrust zoals in de planregels opgenomen is te kort;
- m. Het maximum aantal evenementen is te groot;

- n. Het plan dient een voor mens en dier acceptabele absolute geluidsbegrenzing bevatten;
 - o. Met het vee is geen rekening gehouden;
 - p. Verwacht wordt dat koeien niet zullen schrikken door haar berekende geluidsproductie. Het is niet duidelijk waarop die verwachting gebaseerd is;
 - q. De financiële haalbaarheid is niet geborgd, mede gelet op de pachtsituatie;
 - r. Ter zake de ontsluiting van het pachtland van indiener is het plan ontoereikend;
 - s. De definitie kermis is te krap, sluit aldus te weinig evenementen uit en maakt onaanvaardbare geluidsproductie mogelijk;
 - t. De definitie dance-event schiet tekort;
 - u. De door de gemeente voorgestelde insnoering van de agrarische bestemming is ten onrechte niet doorgevoerd;
 - v. De tuiblokken zijn onbereikbaar en onbruikbaar voor indiener;
 - w. De gehanteerde maximumaantallen voor toe te laten bezoekers en verkeersbewegingen zijn te ruim;
5. Voor de stikstofberekening is uitgegaan van verouderde uitgangspunten en systemen; de beoordeling dat geen toename van stikstof plaatsvindt niet overtuigend aangezien de projectlocatie thans niet gebruikt wordt.
6. Bij het ontwerpbestemmingsplan is geen wijzigingenoverzicht gevoegd.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van de eerder ingebrachte punten, waaronder de pacht en de financiële uitvoerbaarheid, wordt verwezen naar de in het kader van het voorontwerp opgestelde nota vooroverlegreacties. Op basis van de eerdere inspraakreactie is het bestemmingsplan op punten aangepast; zie daarvoor bijgevoegde nota.

Ad 2A.

Met de beoogde bestemmingswijziging is niet te verwachten dat sprake is van significant nadelige effecten voor de omgeving, zo ook niet voor het melkveebedrijf en het vee van indiener. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan maakt de vastgestelde versie van het bestemmingsplan geen versterkte muziek meer mogelijk, zie verder onder ad k. De mogelijke effecten van geluid voor het vee zijn beoordeeld in het akoestisch onderzoek.

Ad 2B.

Pachtovereenkomst: 'Indiener geeft tevens aan dat via het bestemmingsplan getracht wordt de pachtovereenkomst te doen eindigen voor eigen gebruik.'

Ten aanzien van pacht wordt het volgende aangegeven.

Indiener stelt dat er sprake zou zijn van privaatrechtelijke belemmeringen op basis waarvan de gemeenteraad het bestemmingsplan niet kan vaststellen.

De Raad van State heeft in diverse uitspraken vastgesteld dat een privaatrechtelijke belemmering alleen dan een reden kan zijn om een bestemmingsplan niet vast te stellen indien buiten redelijke twijfel is dat een bepaalde bestemming nimmer op een perceel kan worden gerealiseerd. Dat moet volslagen evident zijn. Dit is in het onderhavige geval niet aan de orde.

Toelichting

Het college van de gemeente Lopik (hierna: de gemeente) stelt op verzoek van grondeigenaar en tevens ontwikkelaar Initiatiefnemer Holding B.V.

(hierna: Initiatiefnemer) een nieuw bestemmingsplan vast voor de locatie Biezendijk 3, Lopikerkapel, kadastraal bekend, gemeente Lopik, LPKF 184, LPKF 186, LPKF 190, LPKF 191, LPKF 196, LPKF 232.

Ten behoeve daarvan heeft de gemeente op 24 maart 2022 een voorontwerp bestemmingsplan Zevenhoven Park Biezendijk 3, Lopikerkapel ter inzage gelegd, waarna op 16 november 2022 het definitieve ontwerpbestemmingsplan (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het voormalig Nozema- complex. In 2019 is het complex aangekocht door Initiatiefnemer en sinds april 2020 draagt het monumentale pand de naam 'Het Zendstation'. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt 3 hectare grond waarop een agrarische bestemming rust, omgezet in de bestemming 'gemengd', 'groen' en 'parkeren' (zie de afbeeldingen hieronder). Ook worden de tuiblokken die op grond van Initiatiefnemer staan, ingetekend in het bestemmingsplan en aangewezen als 'cultuurhistorische waarde'.



De gronden zijn in eigendom van Initiatiefnemer, die een deel van de gronden verpacht aan indiener van de zienswijze die op deze locatie een melkveebedrijf exploiteert. Op de afbeelding hieronder is te zien welke gronden door de indiener van de zienswijze worden gepacht. De rood gekleurde gronden op de volgende afbeelding zijn in eigendom van initiatiefnemer en worden verpacht aan de indiener van de zienswijze. De daaraan grenzende groen gekleurde gronden zijn in eigendom van de indiener van de zienswijze.



Initiatiefnemer heeft in een brief van 5 september 2019 aan Indiener kenbaar gemaakt dat zij de door Indiener gepachte gronden van de vorige eigenaar heeft gekocht en op 13 september 2019 in eigendom zal verwerven. In de brief van 5 september 2019 geeft Initiatiefnemer aan dat zij de pachtovereenkomst niet zal opzeggen met als reden dat zij het gepachte duurzaam in eigen gebruik wil nemen en het gepachte daartoe dringend nodig heeft. De pachtovereenkomst zoals gesloten met de vorige eigenaar blijft in stand en Initiatiefnemer is daardoor een zogenaamde 'veilige verpachter', zoals bedoeld in artikel 7:380, eerste lid, onder e, van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). In een brief van de vorige eigenaar aan Indiener, van eveneens 5 september 2019, wordt aan Indiener medegedeeld dat Initiatiefnemer verklaart dat Indiener als pachter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en de gepachte grond niet voor eigen gebruik zal opeisen.

Indiener op zijn beurt is er niet zo zeker van dat Initiatiefnemer de pachtovereenkomst niet zal beëindigen, zeker niet nu uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt dat enkele percelen aan het landbouwkundig gebruik worden onttrokken, waarbij de desbetreffende pachters in overeenstemming met de normen/pachtregele van de Grondkamer schadeloos worden gesteld. Indiener heeft middels een zienswijze van 23 december 2022 gereageerd op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Indiener is van mening dat de gemeente voor het karretje van Initiatiefnemer wordt gespannen, omdat Initiatiefnemer als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan de pachtovereenkomst kan (en naar alle waarschijnlijkheid zal) beëindigen.

Vragen

- A. Kan de pachtovereenkomst worden beëindigd?
- B. Vaststellen van een nieuw bestemmingsplan in relatie tot de pachtovereenkomst;
- C. Privaatrechtelijke aspecten in relatie tot een nieuw bestemmingsplan;
- D. Is het op basis van de pachtovereenkomst mogelijk om paden aan te leggen tussen de tuiblokken? Of moet de gemeente een bepaling in het bestemmingsplan opnemen op grond waarvan struinpaden binnen de agrarische bestemming zijn uitgesloten of op grond waarvan het is toegestaan om slechts één pad naar één van de dichtstbijzijnde tuiblokken aan te leggen?

Op bovenstaande vragen wordt hierna afzonderlijk ingegaan.

A. Kan de pachtovereenkomst worden beëindigd?

Ontbinding

1. Indien de verpachter het verpachte of een gedeelte daarvan wil bestemmen voor niet tot de landbouw betreffende doeleinden, en die bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang, ontbindt de rechter op vordering van de verpachter de pachtovereenkomst geheel of ten dele met ingang van een bij de uitspraak te bepalen dag. De voorgenomen bestemming wordt geacht in overeenstemming met het algemeen belang te zijn, indien zij in overeenstemming is met een onherroepelijk bestemmingsplan. Dit volgt uit artikel 7:377, eerste lid BW.
2. Als wordt voldaan aan de voor ontbinding vereiste voorwaarden ontbindt de rechter de pachtovereenkomst. Gelet op het verplichte karakter van artikel 7:377 BW bestaat géén ruimte voor een belangenafweging door de pachtrechter. De wet zegt namelijk uitdrukkelijk dat de rechter de overeenkomst 'ontbindt' en laat daarmee geen afwegingsruimte over. Dit volgt ook nadrukkelijk uit de rechtspraak.¹

¹ Hof Arnhem-Leeuwarden 15 februari 2011, ECLI:NL:GHARN:2011:BP6612.

Analyse

3. Bij ontbinding van de pachtovereenkomst wordt de pachter op grond van artikel 7:377, derde lid BW schadeloos gesteld. De schadeloosstelling ziet op de periode waarin van de pachter – de ontbinding weggedacht – nog op het gepachte had kunnen blijven.

Opzegging

4. Naast een ontbindingsgrond is een bestemmingsplanwijziging ook een opzeggingsgrond. Dit volgt uit artikel 7:370, eerste lid, sub e BW, in samenhang gezien met artikel 7:377 BW.
5. Bij deze opzegging moeten de wettelijke opzeggingsvereisten voor pacht in acht worden genomen. Zo geldt voor een reguliere

pachtovereenkomst onder meer dat alleen tegen het einde van de lopende pachttermijn kan worden opgezegd. Dit kan alleen met inachtneming van een opzegtermijn van minstens één jaar. Dit volgt uit artikel 7:367 BW.

6. Anders dan bij ontbinding, voorziet de wet bij opzegging niet (met zoveel woorden) in schadeloosstelling van de pachter. Onder de Pachtwet was aan de opzegging vanwege een bestemmingswijziging wel een verplichting tot schadeloosstelling gekoppeld. In titel 7.5 BW ontbreekt een dergelijke bepaling, maar daarmee is niet gezegd dat schadeloosstelling bij opzegging niet aan de orde kan zijn.

7. Afhankelijk van de pachtovereenkomst kan de overeenkomst worden opgezegd of worden ontbonden.

8. Van belang is of wordt voldaan aan de voorwaarden voor opzegging of ontbinding en met name of sprake is van een bestemming die in overeenstemming is met het algemeen belang. Omdat op dit moment nog geen sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan, is het aan de rechter om te beoordelen of de bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang. Daarbij gaat het om de vraag of in het algemeen belang voldoende grond is gelegen om een partij haar pachtrecht te ontnemen. Die ontneming moet een legitiem oogmerk van algemeen belang dienen, waarbij een fair balance moet bestaan tussen het gemeenschapsbelang en het fundamentele recht van de pachter in kwestie.

9. Hierbij verdient de opmerking dat Initiatiefnemer naar alle waarschijnlijkheid pas zal overgaan tot opzegging of ontbinding van de pachtovereenkomst nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zodat de overeenstemming met het algemeen belang is gegeven.

10. Kort en goed, stellen we vast dat de pachtovereenkomst na de voorgenomen bestemmingswijziging kan worden beëindigd, ofwel door opzegging ofwel door ontbinding van de pachtovereenkomst, waarbij Indiener door Initiatiefnemer schadeloos zal moeten worden gesteld.

11. Gelet op de beoogde plannen van Initiatiefnemer is niet onwaarschijnlijk dat de pachtovereenkomst met betrekking tot de onderhavige percelen op verzoek van Initiatiefnemer op enige termijn zal worden beëindigd. Dit betreft een geschil tussen verpachter en pachter, waarmee de gemeente in beginsel niets van doen heeft. Wel dienen de belangen van Indiener als pachter zorgvuldig en kenbaar te worden meegewogen in de belangenafweging die aan de vaststelling van het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Hierop wordt onder B nader ingegaan.

B. Vaststellen van een nieuw bestemmingsplan in relatie tot de pachtovereenkomst

12. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

13. In het kader van die vaststelling weegt de gemeenteraad de betrokken belangen zorgvuldig en kenbaar tegen elkaar af. Daarbij spelen (in ieder geval) enerzijds de belangen van de initiatiefnemer bij de beoogde ontwikkeling en de daarvoor benodigde bestemmingsplanwijziging en anderzijds de belangen van de pachter bij het kunnen blijven voortzetten van het agrarisch gebruik van de gronden. Uit die zorgvuldige en kenbare belangenafweging moet blijken waarom de gemeente de verzochte bestemmingswijziging noodzakelijk acht en waarom aan de belangen van de initiatiefnemer in dezen een zwaarder gewicht wordt toegekend.

14. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt dat een participatietraject heeft plaatsgevonden, waarbij zowel direct omwonenden als pachters van de gronden zijn betrokken. De belangen, mogelijkheden en zorgen van alle belanghebbenden, met betrekking tot de beoogde herontwikkeling en de impact op de omgeving, zijn meegenomen bij de totstandkoming van het totale plan, zo volgt uit de toelichting.

"Al in september 2019 is gestart met het participatietraject voor de beoogde herontwikkeling. Daarbij zijn zowel direct omwonenden als de pachters van de gronden betrokken. Er zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd en sinds 2020 zijn er diverse keukentafelgesprekken gevoerd met omwonenden en pachters over de ontwikkeling. Andere belanghebbenden die zijn betrokken bij de planvorming zijn de gemeente Lopik, de gemeente IJsselstein, de werkgroep behoud Lopikerwaard, inwoners uit de kern Lopikerkapel en inwoners en bedrijven uit IJsselstein. Met deze belanghebbenden is ook veelvuldig gesproken en zij zijn regelmatig geïnformeerd over het plan in de afgelopen twee jaar. De belangen, mogelijkheden en zorgen van alle belanghebbenden, met betrekking tot de beoogde herontwikkeling en de impact op de omgeving, zijn meegenomen bij de totstandkoming van het totale plan. Begin 2022 is het algehele beeld dat er een positieve houding en draagvlak is voor de ontwikkeling en het beoogde toekomstig programma."

14a. Onderdeel van de algehele belangenafweging is ook het behoud en in ere herstellen van het Rijksmonument. Het voormalige NOZEMA-complex is in 2009 verlaten en staat sinds die tijd grotendeels leeg. Het Zendstation is een Rijksmonumentaal gebouw met een unieke historie op een unieke plek. Het omringende terrein - het voormalige Nozema bedrijfsterrein - is in de loop der jaren verwaarloosd. Door het zendstation en omliggende terrein met dit bestemmingsplan een bredere economische functie te geven kan het Rijksmonument behouden blijven en in ere worden hersteld.

14b. Tuipaden/struipaden naar de tuiblokken

De indiener heeft de zorg uitgesproken dat er recreatieve paden over de door hem gepachte gronden aangelegd gaan worden. Verpachter (tevens initiatiefnemer van dit bestemmingsplan) heeft expliciet aangegeven geen paden naar de tuiblokken te willen aanleggen.

Het criterium voor ontbinding op grond van 7:377 BW of opzegging op grond van 7:370 BW is of de verpachter het verpachte wil bestemmen voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden. Een door het bestemmingsplan toegelaten gebruiksmogelijkheid voor struipad is dus niet voldoende, de verpachter zal moeten aantonen dat hij die struipaden echt wil aanleggen. Recreatieve paden worden ook in het huidige, vorige en in voorontwerp zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied al mogelijk gemaakt in agrarische bestemmingen. Dit is eenduidig door de gehele gemeente zo bestemd.

Volgens jurisprudentie moet de pachtrecter 'tamelijk indringend' toetsen of de wil van de verpachter tot het bestemmen tot niet tot landbouw betrekkelijke doeleinden inderdaad aanwezig is: de wil van de verpachter moet ernstig gemeend zijn, de verwezenlijking van de bestemming voldoende concreet en uitvoerbaar en de verpachter moet financieel in staat zijn om zijn voornemen te realiseren, terwijl die realisering ook op afzienbare termijn moet kunnen geschieden. De verpachter heeft in dit geval expliciet aangegeven niet de tuipaden/struipaden te willen aanleggen. Iedere huidige agrarische bestemming in de hele gemeente kent ook al een bredere bestemming die ook niet-landbouwgebruik toestaat (bijvoorbeeld kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, kleinschalige natuurontwikkeling, water). Om eenduidig te bestemmen zullen er voor de agrarische gronden die in het plangebied van dit bestemmingsplan gaan vallen geen uitzonderingen worden gemaakt. De planologische mogelijkheden zouden dan worden ingeperkt. Gebruiksmogelijkheden voor de pachter worden planologisch niet beperkt als de struipaden/tuipaden wel mogelijk gemaakt blijven. Er verandert planologisch niets aan de agrarische bestemming.

Verder kan ontbinding of opzegging alleen betrekking hebben op dat deel van het gepachte dat niet langer voor agrarisch gebruik kan worden aangewend. Indien sprake is van relatief smalle tuipaden, rechtvaardigt dat niet de ontbinding van de pacht voor het hele perceel.

In het huidige bestemmingsplan is de aanleg en het gebruik van de tuipaden/struipaden al toegestaan. De planologische situatie veranderd, met dit nieuwe bestemmingsplan Nozema, niet op de percelen met een agrarische bestemmingen. Ook het zendstation zelf heeft op dit moment al een (semi) publieke functie met regelmatig bijeenkomsten en kantoren. De initiatiefnemer (tevens eigenaar van de verpachte gronden) heeft expliciet aangegeven geen paden aan te willen leggen.

15. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt ook dat qua type functies in de directe omgeving geen sprake is van een beperking van de bedrijfsvoering. Wel worden enkele percelen aan het landbouwkundig gebruik

onttrokken, waarbij de desbetreffende pachters in overeenstemming met de normen/pachtreghs van de Grondkamer schadeloos worden gesteld.

“Ten aanzien van eventuele gevolgen van het plan op de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven kan worden gesteld dat voor deze bedrijven met een milieucategorie 3.2 een richtafstand geldt van 100 m. Binnen deze contour worden met onderhavig plan geen milieugevoelige functies gerealiseerd. Daarenboven worden de woningen, zijnde milieugevoelige objecten, binnen het plangebied wegbestemd. Qua type functies in de directe omgeving is van een beperking in de bedrijfsvoering geen sprake. Wel worden er enkele percelen aan het landbouwkundig gebruik onttrokken. In overeenstemming met de normen/pachtreghs van de Grondkamer worden de desbetreffende pachters schadeloos gesteld.”

16. Alle belangen zijn in kaart zijn gebracht en deze zijn zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Er vindt geen onevenredige aantasting van de bedrijfsmogelijkheden van Indiener plaats. Gezien de omvang die de onderhavige pachtpercelen hebben die van bestemming gewijzigd gaan worden ten opzichte van het totale grondareaal van Indiener is de impact van de bestemmingswijziging dusdanig gering dat de bedrijfsbelangen niet onevenredig worden geschaad. Hoe beperkter het percentage van het grondareaal van Indiener dat van bestemming wijzigt, hoe minder impact op de bedrijfsvoering een eventuele toekomstige ontpachting zal hebben. Indiener pacht alleen al bij Initiatiefnemer aanzienlijk meer grond dan de 2.5 ha die van bestemming gewijzigd gaat worden.

17. Met de vaststelling van de nieuwe bestemming worden geen percelen aan het landbouwkundig gebruik worden onttrokken. Het systeem van de Wro betreft immers toelatingsplanologie. Het bestaand gebruik kan worden voortgezet. Wel ontstaat met de nieuwe niet agrarische bestemming de mogelijkheid voor de eigenaar/verpachter van de grond de mogelijkheid de pachtovereenkomst voor die percelen te beëindigen. In dat geval zal de pachter inderdaad jegens zijn verpachter aanspraak kunnen maken op schadeloosstelling overeenkomstig de Pachtwet.

C. Privaatrechtelijke aspecten in relatie tot een nieuw bestemmingsplan;

18. In het geval dat het bestemmingsplan door de rechter zou worden vernietigd vanwege een incorrecte vaststelling daarvan, zal het bestemmingsplan niet onherroepelijk worden, wat maakt dat ook geen grond bestaat voor ontbinding van de pachtovereenkomst.

D. Is het op basis van de pachtovereenkomst mogelijk om paden aan te leggen tussen de tuiblokken? Of moet de gemeente een bepaling in het bestemmingsplan opnemen op grond waarvan de struipaden binnen de agrarische bestemming zijn uitgesloten?

19. Zo lang de pachtovereenkomst niet is beëindigd en de grond door Indiener wordt gepacht, komt het exclusieve gebruiksrecht van de grond toe

aan Indiener. Dat betekent dat het feit dat het bestemmingsplan struinpaden toestaat, nog niet wil zeggen dat deze paden ook mogen worden aangelegd en mogen worden gebruikt. Het bestemmingsplan dat vooralsnog uitgaat van toelatingsplanologie leidt op zichzelf dus niet tot een inbreuk op het gebruiksrecht van de pachter. Gelet hierop achten wij het niet noodzakelijk in het bestemmingsplan een bepaling op te nemen op grond waarvan de struinpaden binnen de agrarische bestemming zijn uitgesloten.

Aanvullend wordt ingegaan op de volgende punten.

Ad a.

Verwezen wordt naar hetgeen opgenomen onder 2B. Daarenboven betreft het in casu voor indiener een wijziging van de bestemming voor slechts een deel van de gepachte gronden: ca. 2,5 ha.

Ad b.

Een verkeersstudie is uitgevoerd door bureau Goudappel Coffeng. Deze studie is mede op basis van ingekomen reacties verduidelijkt en aangevuld, echter volgt uit het onderzoek dat de verkeersgeneratie passend is.

Ad c.

In de toelichting is een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen opgenomen. En de bestemmingen en de bijbehorende bepalingen geven een duidelijk beeld op welke locatie welke activiteit is toegestaan onder welke voorwaarden.

Ad d.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een overzichtskaart opgenomen waarop is aangegeven hoeveel hectare agrarische grond van bestemming wijzigt.

Ad e.

Voor het bedrijf van insprekers geldt de milieucategorie 3.2 met bijbehorende richtafstand van 100 m. Binnen deze contour worden met onderhavig plan geen milieugevoelige functies gerealiseerd.

De dichtstbijzijnde gemengde bestemming betreft het zogenoemde 'wachthuisje', niet zijnde een milieugevoelige functie. Aan de richtafstand wordt voldaan. Voor dit gebouwtje zijn geen significante activiteiten beoogd. Gelet op de kleine oppervlakte van het gebouwtje en het incidentele karakter van het gebruik van het gebouwtje (voorzien wordt met name een invulling als voorontvangstlocatie), kan gesteld worden dat geen sprake is van een belemmering voor de agrarische activiteiten in de omgeving.

Ad f.

Zie beantwoording onder Ad 2A.

Ad g.

Zie beantwoording onder Ad 2B.

Ad h.

De tuiblokken en het feederhuis hebben een cultuurhistorische waarde en worden om die reden specifiek aangeduid. De tuiblokken zijn in het vigerende bestemmingsplan reeds gelegen binnen een agrarische bestemming; dit wijzigt met dit plan niet.

Ad i.

Het overgrote deel van de gronden blijft bereikbaar. Slechts voor een klein deel van de gronden geldt dat deze minder goed bereikbaar zijn. Dit speelt pas op het moment dat de ontwikkeling van het park daadwerkelijk plaatsvindt. Dit kan nog meerdere jaren duren. Daarbij geldt dat schadeloosstelling plaatsvindt conform de pachtregels van de Grondkamer.

Ad j.

Het huidige agrarische gebruik is in overeenstemming met de vigerende agrarische bestemming. Voor een klein deel van de agrarische gronden vindt met het plan een bestemmingswijziging plaats.

Ad k.

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp aangepast: buitenactiviteiten met versterkt geluid (situatie d) worden niet meer mogelijk gemaakt, oftewel situatie d komt te vervallen. Hiermee worden met het plan geen buitenactiviteiten met versterkte muziek meer mogelijk gemaakt. Daarenboven is voor de activiteiten waarbij een maximum van 21 dagen per kalenderjaar gold het maximum aantal personen teruggebracht van 1.000 personen naar 600 personen en is het maximaal aantal dagen verlaagd van 21 naar 12 dagen.

Ad l.

De schaal van de buitenactiviteiten is teruggebracht, zie beantwoording onder ad k. Gezien de afstand tot indiener en het feit dat versterkte muziek niet mogelijk wordt gemaakt, is niet te verwachten dat ten opzichte van de geldende planologie significant nadelige gevolgen optreden voor de avondrust.

Ad m.

Zie beantwoording onder ad k.

Ad n.

Het plan is zowel getoetst aan de geluidnormen ingevolge de milieuwetgeving (Activiteitenbesluit milieubeheer) als aan de normen die gelden in het kader van goede ruimtelijke ordening (VNG handreiking bedrijven en milieuzonering). Van belang is dat bij dit plan voor de toetsing in het kader van goede ruimtelijke ordening rekening is gehouden met een omgeving die beschouwd kan worden als een rustige omgeving. Hierdoor geldt voor de toetsing een strengere geluidnormering dan die geldt in het kader van de milieuwetgeving (Activiteitenbesluit). Deze normering ligt op een zeer acceptabel niveau.

Ad o.

Zie beantwoording onder Ad 2A.

Ad p.

De aanname dat koeien niet schrikken is aannemelijk omdat de maximale geluidsniveaus als gevolg van het planvoorstel ter hoogte van de locaties waar de koeien kunnen grazen niet hoger zal liggen dan de maximale geluidsniveaus van landbouwvoertuigen (tractoren) die bij de koeien in de wei in werking kunnen zijn.

Ad q.

Om inzicht te geven in de financiële haalbaarheid van het plan is een rapportage Economische uitvoerbaarheid opgesteld. Zie tevens beantwoording onder Ad 2B.

Ad r.

Zie beantwoording onder Ad i.

Ad s.

De definitie is aangevuld met versterkte muziek. Met de opgenomen definitie is duidelijk om wat voor soort activiteiten het gaat bij een kermis. Deze activiteiten worden in de regels uitgesloten.

Ad t.

'Dance' vertegenwoordigt een bepaalde muziekstroming. Hierbij speelt het karakter van het geluid een grote rol. Het karakter van geluid kan worden weergegeven door het spectrum van het muziekgeluid. Het spectrum geeft de verdeling van de hoogte van de muziektönen weer. Zo heeft dance muziek een spectrum met veel bastonen. Dit spectrum is vastgelegd in de Richtlijn muziekspectra in horecabedrijven. Met gecertificeerde meetapparatuur voor geluid kan het muziekspectrum bepaald worden en gebruikt worden voor handhaving. Muziek met meer bassen geeft meer hinder bij omwonenden. Bij een dance-event gaat het dus om evenementen met elektronisch versterkt muziekgeluid dat gekarakteriseerd kan worden met een dance spectrum.

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp aangepast: buitenactiviteiten met versterkt geluid (situatie d) worden niet meer mogelijk gemaakt, oftewel situatie d komt te vervallen. Hiermee worden met het plan geen buitenactiviteiten met versterkte muziek meer mogelijk gemaakt.

Ad u.

Voor het plan niet relevante activiteiten met bijbehorende bepalingen zijn verwijderd uit de bestemming agrarisch.

Ad v.

De tuiblokken bevinden zich reeds vele jaren in het weiland om het Zendstation. De tuiblokken zijn onderdeel van het cultuurhistorisch ensemble van het Zendstation. Uit cultuurhistorisch oogpunt worden de tuiblokken als waardevol beschouwd. Van significante hinder voor het agrarisch gebruik is geen sprake. De tuiblokken zijn al decennia lang aanwezig. Door dit bestemmingsplan wordt de cultuurhistorische waarde beschermd.

Ad w.

Voor de activiteiten waarbij een maximum van 21 dagen per kalenderjaar gold is het maximum aantal personen teruggebracht van 1.000 personen naar 600 personen en is het maximaal aantal dagen verlaagd van 21 naar 12 dagen.

Met betrekking tot het verkeer wordt verwezen naar de beantwoording onder ad b.

Ad 5.

Op basis van een uitspraak van de rechter inzake stikstofdepositie als gevolg van ruimtelijke projecten is naast de gebruiksfase tevens de bouwfase beoordeeld. Uit de berekeningen volgt dat er ten aanzien van het aspect stikstof geen beperkingen bestaan voor de beoogde herontwikkeling. Anders dan indiener aangeeft, is de locatie overigens reeds in gebruik conform de bestaande bestemming dan wel vergunde situatie.

Ad 6.

Per abuis is dit overzicht in eerste instantie niet verzonden aan indiener. In een later stadium is dit alsnog gebeurd.

Aanpassing

Ja, zie staat van ambtshalve wijzigingen.

V. Indiener 2

Datum van ontvangst: 28 december 2022

Inhoud zienswijze

Indiener geeft aan dat in relatie tot de bestaande pachtovereenkomst tussen indiener en initiatiefnemer een privaatrechtelijke belemmering bestaat die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Nadere aspecten waarop hiernaast wordt ingegaan zijn:

1. Indiener stelt dat vrijwel voor het gehele perceel dat indiener pacht de bestemming wijzigt in Gemengd of Groen, waardoor de betreffende gronden niet meer kunnen worden gebruikt voor agrarische doeleinden.
2. Een nieuwe stikstofberekening is vereist als gevolg van de uitspraak van de Raad van State d.d. 22 november 2022.
3. Indiener merkt op dat nergens in het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd wat wordt verstaan onder 'grotere bijeenkomsten'. Ook is in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan niet geborgd hoe vaak
4. Ook is in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan niet geborgd hoe vaak per jaar deze grotere bijeenkomsten mogen plaatsvinden.
5. In de planregels is nergens geborgd aan welke geluidnormen moet worden voldaan wanneer de in artikel 4.5.1, onder d, van de planregels toegestane buitenactiviteiten met versterkt geluid mogen worden georganiseerd.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van de eerder ingebrachte punten, waaronder de pacht en de financiële uitvoerbaarheid, wordt verwezen naar de in het kader van het voorontwerp opgestelde nota vooroverlegreacties. Op basis van de eerdere inspraakreactie is het bestemmingsplan op punten aangepast; zie daarvoor bijgevoegde nota.

Ten aanzien van pacht wordt het volgende aangegeven:

Indiener stelt dat er sprake zou zijn van privaatrechtelijke belemmeringen op basis waarvan de gemeenteraad het bestemmingsplan niet kan vaststellen.

De Raad van State heeft in diverse uitspraken vastgesteld dat een privaatrechtelijke belemmering alleen dan een reden kan zijn om een bestemmingsplan niet vast te stellen indien buiten redelijke twijfel is dat een bepaalde bestemming nimmer op een perceel kan worden gerealiseerd. Dat moet volslagen evident zijn. Dit is in het onderhavige geval absoluut niet aan de orde.

Aanvullend wordt specifiek ingegaan op de volgende punten.

Ad 1 (aanpassing: ja)

Met de herontwikkeling wijzigt voor een deel van de agrarische gronden de bestemming. Voor indiener betreft dit ca. 1,5 ha. Het gaat hier, in tegenstelling tot hetgeen indiener aangeeft, niet om vrijwel het gehele perceel. Voor een groot deel blijft de agrarische bestemming immers ongewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan is een overzichtskaart opgenomen waarop is aangegeven hoeveel hectare van bestemming wijzigt.

Overigens betreft het in casu een (over meerdere jaren) gefaseerde ontwikkeling wat betekent dat het onttrekken van enkele gronden aan het landbouwkundig gebruik mogelijk pas op termijn plaatsvindt en niet direct na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Zie voor een verdere beantwoording over de pachtovereenkomst in relatie tot het vaststellen van het bestemmingsplan de beantwoording op Indiener 1 onder Ad 2B.

Ad 2 (aanpassing: ja)

Op basis van een uitspraak van de rechter inzake stikstofdepositie als gevolg van ruimtelijke projecten is naast de gebruiksfase tevens de bouwfase beoordeeld.

Uit de berekeningen volgt dat er ten aanzien van het aspect stikstof geen beperkingen bestaan voor de beoogde herontwikkeling.

Ad 3 (aanpassing: nee)

De toelichting van het bestemmingsplan vormt een onderdeel van het bestemmingplan. De toelichting geeft duidelijk aan wat onder 'grotere bijeenkomsten' wordt verstaan, op deze dagen worden er maximaal 1.000 verkeersbewegingen gegenereerd: overdag maximaal 380 auto's voor zakelijk gebruik (maximale capaciteit parkeerplaatsen) en op diezelfde dag in de avond 250 bezoekers die met de auto komen voor een cultureel evenement (of vergelijkbaar), ook in het hoofdgebouw. Dit betekent overdag maximaal 760 verkeersbewegingen (1 pers. per auto) en in de avond ca. 218 verkeersbewegingen (2,3 pers. per auto op basis van ervaring Jaarbeurs Utrecht bij leisure evenementen), waarmee het aantal verkeersbewegingen op de meest drukke dagen in het jaar op 978 uitkomt. Voor de toetsing (in het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng) is uitgegaan van een maximaal aantal verkeersbewegingen van 1.000 (waarbij voor de verkeersbewegingen in de avond is gerekend met 240 bewegingen in plaats van het voornoemde aantal van 218).

Ad 4 (aanpassing: ja)

De betreffende buitenevenementen met elektronisch versterkt muziekgeluid valt onder artikel 2.21 van het

Activiteitenbesluit. Hierin staat aangegeven dat het voor een inrichting is toegestaan om op maximaal twaalf dagen of dagdelen per kalenderjaar incidentele festiviteiten te houden. Tevens staat in artikel 2.21 aangegeven dat het aantal toegestane incidentele festiviteiten per kalenderjaar in de gemeentelijk verordening moet zijn vastgelegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de LAeq geluidniveaus op de omliggende woningen als gevolg van buitenevenementen met versterkt geluid niet buiten

proportioneel zijn. Zeker als de woning Biezendijk 4 is geamoveerd, zijn er redenen om negen buitenevenementen met versterkt geluid acceptabel te vinden.

Het bestemmingsplan wordt echter ten opzichte van het ontwerp aangepast: buitenactiviteiten met versterkt geluid (situatie d) worden niet meer mogelijk gemaakt, oftewel situatie d komt te vervallen. Hiermee worden met het plan geen buitenactiviteiten met versterkte muziek meer mogelijk gemaakt. Daarenboven is voor de activiteiten waarbij een maximum van 21 dagen per kalenderjaar gold het maximum aantal personen teruggebracht van 1.000 personen naar 600 personen en is het maximaal aantal dagen verlaagd van 21 naar 12 dagen.

Ad 5 (aanpassing: ja)

Het klopt dat er voor deze activiteiten met een incidenteel karakter geen borging is van geluidnormen.

Middels gemeentelijk beleid wordt vastgesteld welke geluidsniveaus acceptabel worden geacht voor incidentele activiteiten.

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp aangepast: buitenactiviteiten met versterkt geluid (situatie d) worden niet meer mogelijk gemaakt, oftewel situatie d komt te vervallen. Hiermee worden met het plan geen buitenactiviteiten met versterkte muziek meer mogelijk gemaakt.

Aanpassingen

Ja.

VI. Indiener 3

Datum van ontvangst: 28 december 2022

Inhoud zienswijze

Indiener kan zich voor een groot deel vinden in de plannen voor de herontwikkeling maar heeft desalniettemin zorgen over de impact ervan op zijn woon- en bedrijfslocatie, welke zien op de akoestische gevolgen en de toename in verkeersbewegingen.

1. Indiener geeft aan dat de festivalachtige activiteiten die worden toegestaan, kunnen leiden tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener.
2. Beoordeeld dient te worden of de overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde met ten hoogste 4 dB acceptabel is.
3. Het is aannemelijk dat er (veel) meer speakers gelijktijdig gebruikt kunnen worden dan de twee speakers die als puntbron zijn opgenomen in het akoestisch rapport.
4. Uit het akoestisch onderzoek blijkt onvoldoende met welke muziekspectra is gerekend en wat de akoestische gevolgen daarvan zijn.
5. Indiener kan de prognose van 500 extra autoritten per dag niet volgen. Verder wordt aangegeven dat niet kan worden uitgesloten dat alle genoemde bezoekers tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn. Indiener verwacht dat het aantal extra autoritten fors hoger zal zijn dan wordt aangenomen.
6. Indiener vreest voor extra verkeersonveiligheid en hinder als gevolg van extra verkeer. Een alternatieve ontsluiting, bijvoorbeeld rechtstreeks op de rotonde Weg der Verenigde Naties – Parklaan, biedt volgens indiener een betere oplossing.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording wordt tevens verwezen naar de in het kader van het voorontwerp opgestelde nota vooroverlegreacties.

Aanvullend wordt specifiek ingegaan op de volgende punten.

Ad 1. (aanpassing: ja)

Evenementen vallen onder artikel 2.21 van het Activiteitenbesluit. In artikel 2.21 staat aangegeven dat het voor een inrichting is toegestaan om op maximaal 12 dagen of dagdelen per kalenderjaar incidentele festiviteiten te houden. Tevens staat in artikel 2.21 aangegeven dat het aantal toegestane incidentele festiviteiten per kalenderjaar in de gemeentelijk verordening vastgelegd moet zijn.

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp aangepast: buitenactiviteiten met versterkt geluid (situatie d) worden niet meer mogelijk

gemaakt, oftewel situatie d komt te vervallen. Hiermee worden met het plan geen buitenactiviteiten met versterkte muziek meer mogelijk gemaakt. Daarenboven is voor de activiteiten waarbij een maximum van 21 dagen per kalenderjaar gold het maximum aantal personen teruggebracht van 1.000 personen naar 600 personen en is het maximaal aantal dagen verlaagd van 21 naar 12 dagen.

Ad 2 (aanpassing: nee)

Bij de overschrijding van 4 dB gaat het om indirecte hinder. Het gaat dan om een overschrijding van de in de Schrikkelcirculaire genoemde voorkeursgrenswaarden van 50/45/40 dB(A) in de dag-/avond-/nachtperiode (etmaalwaarde 50 dB(A)). Voor de nachtperiode geeft de indirecte hinder een equivalent geluidsniveau van 44 dB op de gevel van de woning. Dit is een geluidsniveau dat als zeer acceptabel kan worden beschouwd.

Ad 3 (aanpassing: ja)

Het gaat om een evenement waar de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer niet van toepassing zijn. Wel dient voorafgaande aan het evenement een kennisgeving te worden gedaan. Met deze kennisgeving kan de gemeente Lopik beoordelen of de opstelling van muziekinstallaties zodanig is dat de geluidsoverlast van een acceptabel niveau is.

Het bestemmingsplan wordt echter ten opzichte van het ontwerp aangepast: buitenactiviteiten met versterkt geluid (situatie d) worden niet meer mogelijk gemaakt, oftewel situatie d komt te vervallen. Hiermee worden met het plan geen buitenactiviteiten met versterkte muziek meer mogelijk gemaakt.

Ad 4 (aanpassing: ja)

In het akoestisch rapport is aangegeven dat gerekend is met een popmuziekspectrum, zoals beschreven in de NSG richtlijn muziekspectra in horecabedrijven. In de rekenresultaten van het akoestisch rapport zijn de geluidbelastingen bepaald bij de woningen als gevolg van onder andere het ten gehore brengen van muziekgeluid met een popmuziekspectrum.

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp aangepast: buitenactiviteiten met versterkt geluid (situatie d) worden niet meer mogelijk gemaakt, oftewel situatie d komt te vervallen. Hiermee worden met het plan geen buitenactiviteiten met versterkte muziek meer mogelijk gemaakt.

Ad 5 (aanpassing: ja)

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte in het gebied is gebruikgemaakt van de kencijfers van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Deze publicatie betreft een landelijke richtlijn bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Bij de toetsing is uitgegaan van de categorie met de hoogste parkeernorm en er is geen rekening gehouden met het feit dat de bunker hoofdzakelijk wordt gebruikt/bezocht door bezoekers van het Rijksmonument en/of de participatio's. De berekende benodigde 356 plekken is dan ook een worst case situatie. Naar verwachting zal het minimaal aantal benodigde parkeerplekken minder dan deze 356 plekken bedragen.

De gehele parkeerbehoefte wordt op eigen terrein geacommodeerd: er worden met het plan in totaal 380 plekken op eigen terrein gerealiseerd. In de huidige situatie zijn reeds 200 parkeerplekken aanwezig op het terrein. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie 180 extra plekken worden gerealiseerd.

Op drukke dagen (met grote bijeenkomsten en slechts enkele keren per jaar) leidt dit tot maximaal 1.000 motorvoertuigbewegingen (500 richting en 500 vanaf het zendstation): overdag maximaal 380 auto's voor zakelijk gebruik (maximale capaciteit parkeerplaatsen) en op diezelfde dag in de avond 250 bezoekers die met de auto komen voor een cultureel evenement (of vergelijkbaar). Dit betekent overdag maximaal 760 verkeersbewegingen (1 pers. per auto) en in de avond ca. 218 verkeersbewegingen (2,3 pers. per auto op basis van ervaring Jaarbeurs Utrecht bij leisure evenementen), waarmee het aantal verkeersbewegingen op de meest drukke dagen in het jaar op 978 uitkomt. Voor de toetsing (in het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng) is uitgegaan van een maximaal aantal verkeersbewegingen van 1.000 (waarbij voor de verkeersbewegingen in de avond is gerekend met 240 bewegingen in plaats van het voornoemde aantal van 218).

Binnen de huidige vergunning is sprake van maximaal 250 overwegend zakelijke bezoekers, hetgeen overeenkomt met 500 verkeersbewegingen. De toename op een drukke dag bedraagt daarom 500 verkeersbewegingen per dag. Dit levert voor de verkeers-afwikkeling geen beperkingen op, zo volgt uit voornoemd verkeersonderzoek.

In de planregels is het toegestane aantal bezoekers per activiteit opgenomen. En dit is maximaal. Deze bezoekers kunnen (eventueel samen) op meerdere manieren naar de planlocatie komen, waaronder per fiets, auto en (nog) in beperkte mate OV. Voor het aantal verkeersbewegingen is met name bepalend het aantal beschikbare parkeerplekken van 380, gebaseerd op de CROW.

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp aangepast: buitenactiviteiten met versterkt geluid (situatie d) worden niet meer mogelijk gemaakt, oftewel situatie d (met maximaal 400 bezoekers) komt te vervallen.

De planregels maken aan buitenactiviteiten nu mogelijk: culturele, recreatieve, maatschappelijke of zakelijke buitenactiviteiten. Voor het overgrote deel van de dagen zal het aantal bezoekers maximaal 350 bedragen. Voor een maximum van 12 dagen per kalenderjaar, met een maximum van drie aaneengesloten dagen (exclusief op- en afbouw) per activiteit, geldt een maximum van 600 bezoekers. Daarnaast maken de planregels ondergeschikte horeca mogelijk ten behoeve van de buitenactiviteiten.

Bij een evenement met maximaal 600 bezoekers vinden om praktische redenen en gezien het maximaal aantal parkeerplekken geen andere grootschalige activiteiten binnen het plangebied gelijktijdig plaats. Gemiddeld zal het aantal bezoekers per dag overigens aanzienlijk lager zijn dan genoemde 600 bezoekers.

Ad 6 (aanpassing: nee)

Een verkeersstudie is uitgevoerd door bureau Goudappel Coffeng. Deze studie is mede op basis van ingekomen reacties verduidelijkt en aangevuld. Uit het onderzoek volgt dat de verkeersgeneratie passend is. Het verkeer is tevens meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Een eventueel toekomstige verkeersontsluiting aan de noordzijde zien wij als een goede mogelijkheid. Wij gaan te zijner tijd graag met alle betrokken partijen in gesprek of en hoe een dergelijke verbetering van de ontsluiting gerealiseerd kan worden. Dit valt voor nu echter buiten de reikwijdte van voorliggend plan. Initiatiefnemer heeft aangegeven voor haar eigen gronden bereid te zijn mee te werken aan een verbinding richting de provinciale weg.

3. Staat van (ambtshalve) wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Ten gevolge van de ingediende zienswijzen, zullen de volgende wijzigingen worden doorgevoerd ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan.

Wijzigingen algemeen

- In de toelichting en regels zijn diverse wijzigingen van redactionele, lay-outtechnische en ondergeschikte aard doorgevoerd (ambtshalve).

Wijzigingen toelichting

- Paragraaf 2.3.9 Pachtgronden is toegevoegd.
- Aanpassing paragraaf 4.4 Geluid en onderliggend onderzoek (m.n. inperking/afbakening buitenactiviteiten door schrappen versterkte muziek, verlagen bezoekersaantal en vermindering aantal dagen).
- Aanpassing paragraaf 4.9 Stikstof en onderliggend onderzoek (m.n. toevoegen berekening bouwfase en begrenzing in te zetten materieel).
- Aanpassing paragraaf 4.10 Ecologie en onderliggende onderzoeken (m.n. uitkomsten nader onderzoek beschermde soorten, ambtshalve).
- De bijlage met de aanmeldingsnotitie m.e.r. is aangepast op de voorgaande wijzigingen ten aanzien van geluid, stikstof en ecologie (ambtshalve).
- Toevoeging bijlage met nota zienswijzen en vooroverlegreacties.

Wijzigingen planregels

- In artikel 1 is de begripsomschrijving 'kermis' aangevuld.
- Voor het plan niet relevante activiteiten met bijbehorende bepalingen zijn verwijderd uit de bestemming agrarisch in artikel 3.
- In artikel 4.1 is de begripsomschrijving aangescherpt en verduidelijkt, waarbij de bijlage toegestane bedrijven is verwijderd (ambtshalve).
- In artikel 4.2.1 is ter verduidelijking opgenomen dat gebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd (ambtshalve).
- Artikel 4.5.1. dat ziet op de toegestane buitenactiviteiten is aangepast.
- Artikel 4.5.2 is aangepast op de aangepaste begripsomschrijving (ambtshalve).
- Aan artikel 5.1 is toegevoegd: ondergeschikte horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – ondergeschikte horeca'.
- Artikel 5.4 is toegevoegd om de toegestane buitenactiviteiten binnen de bestemming groen in overeenstemming te brengen met artikel 4 en in het bijzonder artikel 4.5.1.
- Artikel 10.9 is toegevoegd met een voorwaardelijke verplichting om het in te zetten materieel te begrenzen met het oog op stikstof.
- Artikel 11.4 en 11.5 zijn verwijderd, omdat hiervoor de APV in een afdoende regeling voorziet (ambtshalve).

Wijzigingen verbeelding

- De aanduiding specifieke vorm van gemengd – buitenactiviteit categorie A is gewijzigd in specifieke vorm van gemengd – ondergeschikte horeca.
- De aanduiding specifieke vorm van groen – buitenactiviteit categorie A is gewijzigd in specifieke vorm van groen – ondergeschikte horeca.
- De aanduiding specifieke vorm van gemengd – buitenactiviteit categorie D is komen te vervallen.
- De aanduiding specifieke vorm van groen – buitenactiviteit categorie D is komen te vervallen.