

Bestemmingplan Zevenhoven Park

Biezendijk 3, Lopikerkapel

Toelichting

Datum

september 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Proces	6
1.3	Participatie	7
1.4	Ligging plangebied	7
1.5	Geldend bestemmingsplan	9
1.6	Planvorm	12
1.7	Leeswijzer	13
2	Planbeschrijving.....	14
2.1	Historie van het plangebied	14
2.2	Huidige situatie	17
2.3	Beoogde situatie	19
2.3.1	Achtergrond initiatiefnemers.....	19
2.3.2	Ambitie voor Het Zendstation	20
2.3.3	De transformatie.....	20
2.3.4	Het vernieuwde Rijksmonument: een living lab en experience centre	23
2.3.5	Participatio's	23
2.3.6	Dynamisch gebouwengebruik	23
2.3.7	Polderpark als publiek toegankelijke leisure locatie	24
2.3.8	Bestemmingen.....	25
2.3.9	Pachtgronden	26
3	Beleidskader.....	28
3.1	Rijksbeleid	28
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en AMvB ruimte	28
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	29
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening.....	30
3.2	Provinciaal beleid	32
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie 2021	32
3.2.2	Interim omgevingsverordening	34
3.2.3	Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen	40
3.3	Regionaal beleid.....	41
3.3.1	Regionale omgevingsagenda Lopikerwaard 2040.....	41
3.3.2	Groene driehoek.....	42
3.4	Gemeentelijk beleid.....	43
3.4.1	LopikerMEerwaard	43
3.4.2	Visie op de linten.....	44

3.4.3	Toekomstvisie Lopik 2030	46
3.4.4	Nota Ruimtelijke Kwaliteit	47
4	Milieu- en omgevingsaspecten	48
4.1	Milieueffectrapportage.....	48
4.1.1	Beoordeling	49
4.1.2	Conclusie	49
4.2	Landschap en beeldkwaliteit	49
4.2.1	Landschap	49
4.2.2	Beeldkwaliteit nieuwbouw	51
4.3	Verkeer en parkeren	52
4.3.1	Beoogde situatie.....	52
4.3.2	Inrichting terrein	52
4.3.3	Parkeren	52
4.3.4	Verkeer	57
4.3.5	Conclusie	61
4.4	Geluid	61
4.4.1	Kader	61
4.4.2	Beoordeling	63
4.4.3	Conclusie	64
4.5	Bedrijven en milieuzonering	64
4.5.1	Wettelijk kader	64
4.5.2	Beoordeling	66
4.5.3	Conclusie	67
4.6	Water.....	67
4.6.1	Wettelijk kader	67
4.6.2	Beoordeling - Watertoets	69
4.6.3	Conclusie	75
4.7	Bodemkwaliteit.....	75
4.7.1	Wettelijk kader	75
4.7.2	Beoordeling	75
4.7.3	Conclusie	78
4.8	Luchtkwaliteit	78
4.8.1	Wettelijk kader	78
4.8.2	Beoordeling	78
4.8.3	Conclusie	79
4.9	Stikstof	79
4.9.1	Wettelijk kader	79
4.9.2	Beoordeling	79
4.9.3	Conclusie	79
4.10	Ecologie.....	80

4.10.1	Wettelijk kader	80
4.10.2	Beoordeling	81
4.10.3	Conclusie	84
4.11	Externe veiligheid	84
4.11.1	Wettelijke kader.....	84
4.11.2	Beoordeling	86
4.11.3	Conclusie	89
4.12	Archeologie	89
4.12.1	Wettelijk kader	89
4.12.2	Beoordeling	90
4.12.3	Conclusie	90
4.13	Cultuurhistorie.....	91
4.13.1	Wettelijk kader	91
4.13.2	Beoordeling	91
4.13.3	Conclusie	92
5	Juridische planbeschrijving	93
5.1	Planvorm	93
5.1.1	Algemeen	93
5.1.2	De verbeelding	93
5.1.3	De regels	93
5.2	Artikelsgewijze toelichting.....	94
5.2.1	Inleidende regels	94
5.2.2	Bestemmingsregels	94
5.2.3	Algemene regels.....	95
5.2.4	Overgangs- en slotregels	96
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	97
6.1	Handhavingsaspecten	97
7	Procedure	99
7.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	99
7.2	Inspraak	99
7.3	Zienswijzen	99
7.4	Vaststellingsfase	100

Bijlagen

Bijlage I	Kadastrale informatie
Bijlage II	Inrichtingsplan
Bijlage III	Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling
Bijlage IV	Verkeersonderzoek
Bijlage V	Geluidonderzoek
Bijlage VI	Input watertoets
Bijlage VII	Bodemonderzoek
Bijlage VIII	Onderzoek Luchtkwaliteit
Bijlage IX	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage X	Ecologisch onderzoek
Bijlage XI	Archeologisch onderzoek
Bijlage XII	Cultuurhistorisch onderzoek
Bijlage XIII	Financiële uitvoerbaarheid
Bijlage XIV	Nota van zienswijzen en vooroverlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan Zevenhoven Park is het voornemen om Het Zendstation met omliggend terrein (voormalige NOZEMA-complex) in Lopikerkapel te transformeren ten behoeve van diverse bedrijfsmatige, culturele en recreatieve activiteiten. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Proces

Het voormalige NOZEMA-complex is in 2009 verlaten door NOZEMA en staat sinds die tijd grotendeels leeg. Het Zendstation is - letterlijk en figuurlijk - een monumentaal gebouw met een unieke historie op een unieke plek. Het omringende terrein - het voormalige Nozema-bedrijfsterrein - is in de loop der jaren verwaarloosd en bestaat uit terreinverharding, vervallen functionele gebouwen, een oude bunker met een GSM-mast, struikgewas en boomsingels. In de weilanden om het terrein heen liggen de restanten van de drie zendmasten.

In 2019 is het complex aangekocht door de huidige eigenaar Amobi Holding B.V. Sinds april 2020 draagt het monumentale pand de naam Het Zendstation. De ouderdom, het achterstallig onderhoud, de semi-industriële functie in het verleden en de omvang van het gebouw maken het een forse opgave om het gebouw en omringend terrein een duurzame toekomst te geven. Er moet flink geïnvesteerd worden om het gebouw te conserveren en nog veel meer om het toekomstbestendig bruikbaar te maken voor andere functies. Dit kan alleen als het gebouw en het omringend terrein nieuwe functies en bestemmingen krijgen, om daarmee een langdurige levensvatbaarheid van het hele complex zeker te stellen.

De initiatiefnemers zijn voornemens om Het Zendstation en het omliggende terrein te transformeren naar een bedrijfsmatige, innovatieve campus en ontvangstlocatie, waarbij de gecreëerde en gebouwde omgeving ook ter beschikking wordt gesteld aan de regio voor culturele en creatieve activiteiten. De doelstelling van de initiatiefnemers is dat er een lange openstelling van gebouwen is met lage intensiteit van mensen, waarin massaliteit wordt vermeden. Als eerste stap is reeds een tijdelijke gebruiksvergunning aangevraagd (en verleend) voor diverse bedrijfsmatige en culturele activiteiten in het pand. Om de ambitie verder te verwezenlijken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Hiertoe is op 14 juni 2021 is door Amobi Holding B.V. een principeverzoek ingediend. De gemeente Lopik heeft per brief van 1 december 2021 (kenmerk Z.003704/D015433/LK) laten weten in principe

akkoord te zijn met het initiatief tot transformatie van het NOZEMA-terrein, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden:

- a. De uitwerking van een inrichtingsplan, waarbij de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in woord en beeld wordt weergegeven.
- b. Een voldoende borging van de landschappelijke kwaliteit in het uit te werken bestemmingsplan.
- c. Een uitwerking en onderbouwing van de aspecten verkeer en parkeren middels een verkeersonderzoek.
- d. Instemming van het college van B&W van de gemeente IJsselstein met het bestemmingsplan;
- e. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt formeel zes weken ter inzage gelegd voor de omgeving en belanghebbenden, zodat zij indien gewenst een reactie kunnen indienen.

1.3 Participatie

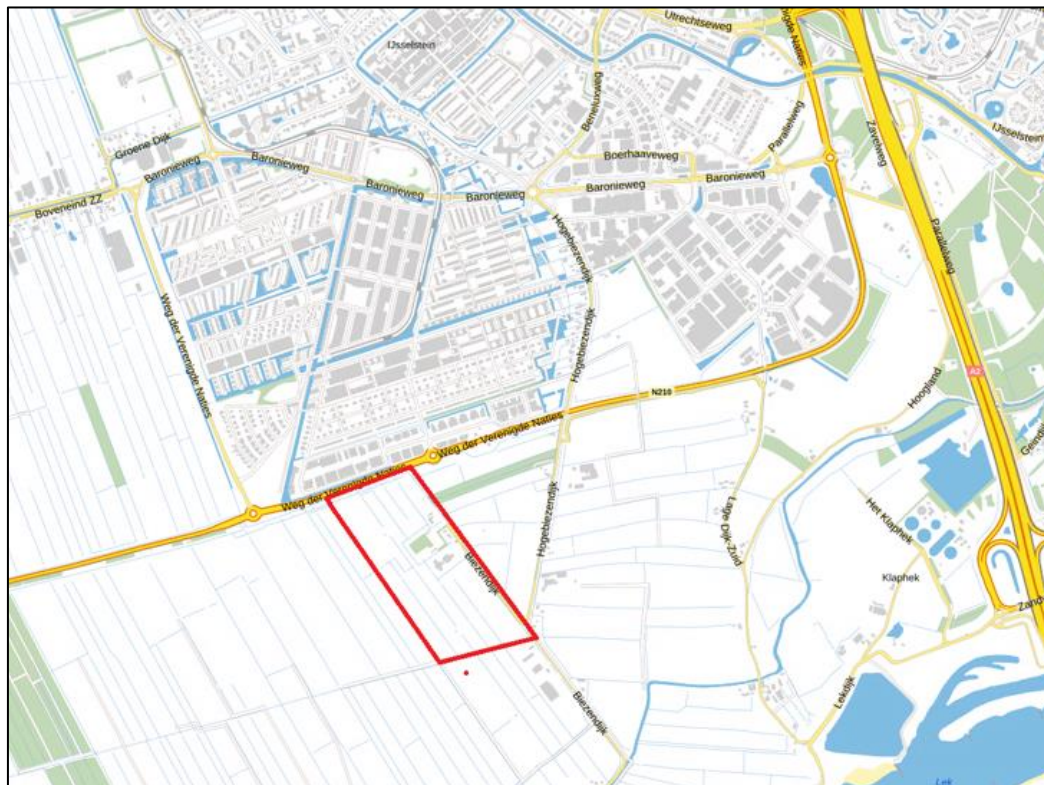
Al in september 2019 is gestart met het participatietraject voor de beoogde herontwikkeling. Daarbij zijn zowel direct omwonenden als de pachters van de gronden betrokken. Er zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd en sinds 2020 zijn er diverse keukentafelgesprekken gevoerd met omwonenden en pachters 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.

1.4 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan Zevenhoven Park heeft een oppervlakte van circa 23 ha, waarvan circa 7 hectare van bestemming wijzigt. Het plangebied ligt in het noordoostelijk deel van de Lopikerwaard, gemeente Lopik. Het gaat om de volgende kadastrale percelen binnen de gemeente Lopik: F184, F186, F187, F190, F191, F232 en F233. Een kadastrale kaart is opgenomen als bijlage I.

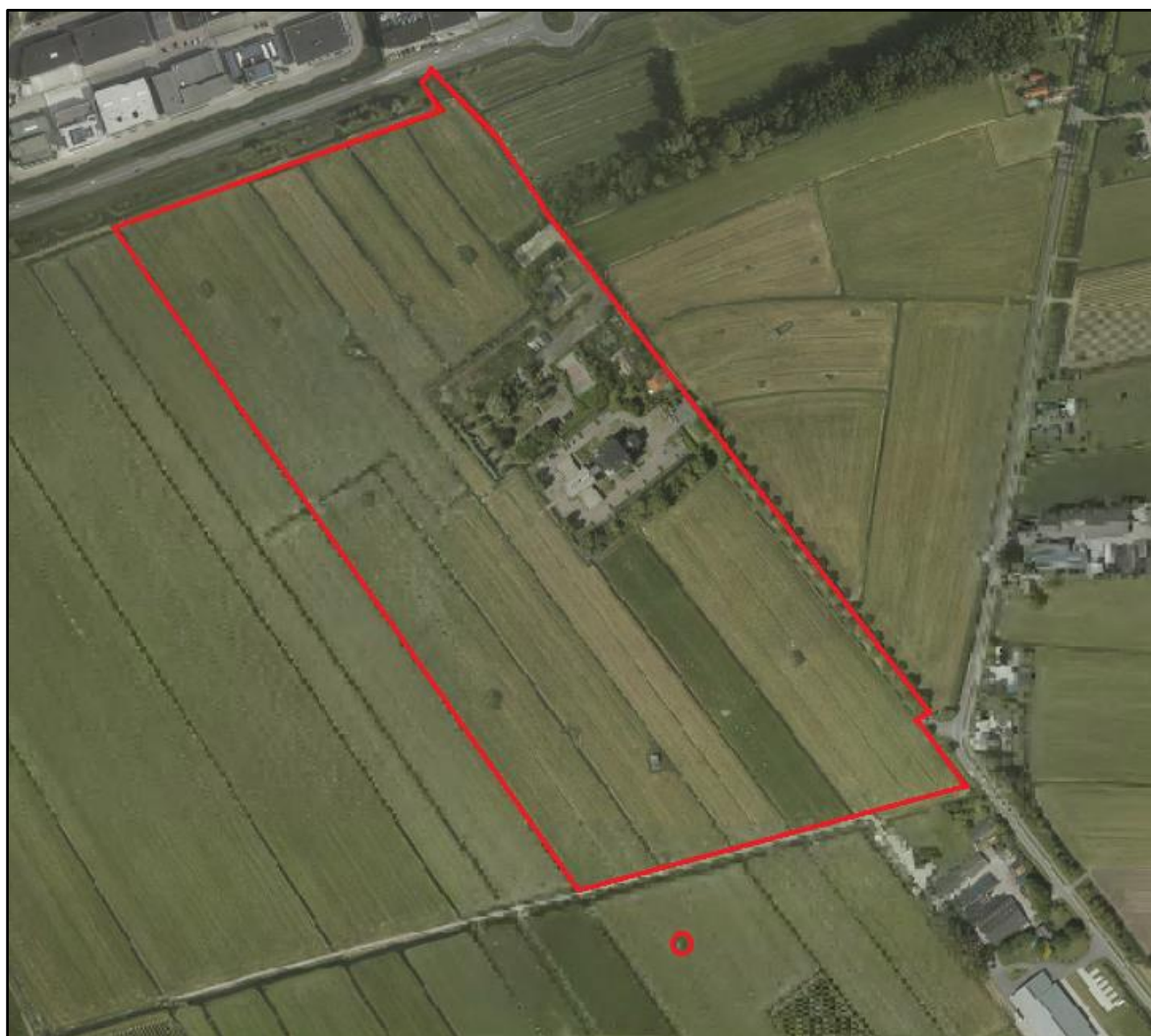
Direct ten noorden bevindt zich de provinciale weg N210 met daar ten zuiden van een NNN-natuurstrook. Het plangebied sluit direct aan op deze NNN-strook. Aan de noordoostzijde en aan de zuidzijde van het plangebied liggen hoofdwatgangen. Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich diverse smalle sloten. Aan de oost-, west- en zuidzijde is het NOZEMA-terrein omringd door weilanden. Aan de overkant van de N210 bevindt zich IJsselstein. Direct ten noorden

langs de weg ligt een strook met bedrijven met daarachter woonwijken. In figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Figuur 1.2 betreft een luchtfoto van de huidige situatie.



Figuur 1.1

Topografische kaart met globale ligging plangebied (rood gemarkeerd) in Lopikerkapel; de rode stip aan de zuidzijde geeft de globale ligging van het bijbehorende tuiblok weer



Figuur 1.2

Luchtfoto huidige situatie plangebied (rood kader); de rode cirkel aan de zuidzijde betreft het bijbehorende tuiblok

1.5 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Lopik'

Voor het landelijk gebied van Lopik geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Lopik', zoals vastgesteld op 12 juni 2007 door de raad van de gemeente Lopik. Vervolgens heeft de raad het plan op 28 juni 2008 en 27 januari 2009 vanwege noodzakelijke aanpassingen voor een deel herzien via een 1e herziening en 2e herziening. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan van 2007 ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 1.3. De gronden ter plaatse van het plangebied hebben drie verschillende bestemmingen.



Figuur 1.3

Uitsneden verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Lopik' 2007 met plangebied rood omkaderd; de rode cirkel aan de zuidzijde betreft het bijbehorende tuiblok

Voor het grootste deel van het NOZEMA-terrein geldt de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden - Zendmast' (lichtgeel - Mzm). Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, zendmasten, telecommunicatieapparatuur en overige voorzieningen ten behoeve van een zendermaatschappij en telecommunicatiebedrijf.

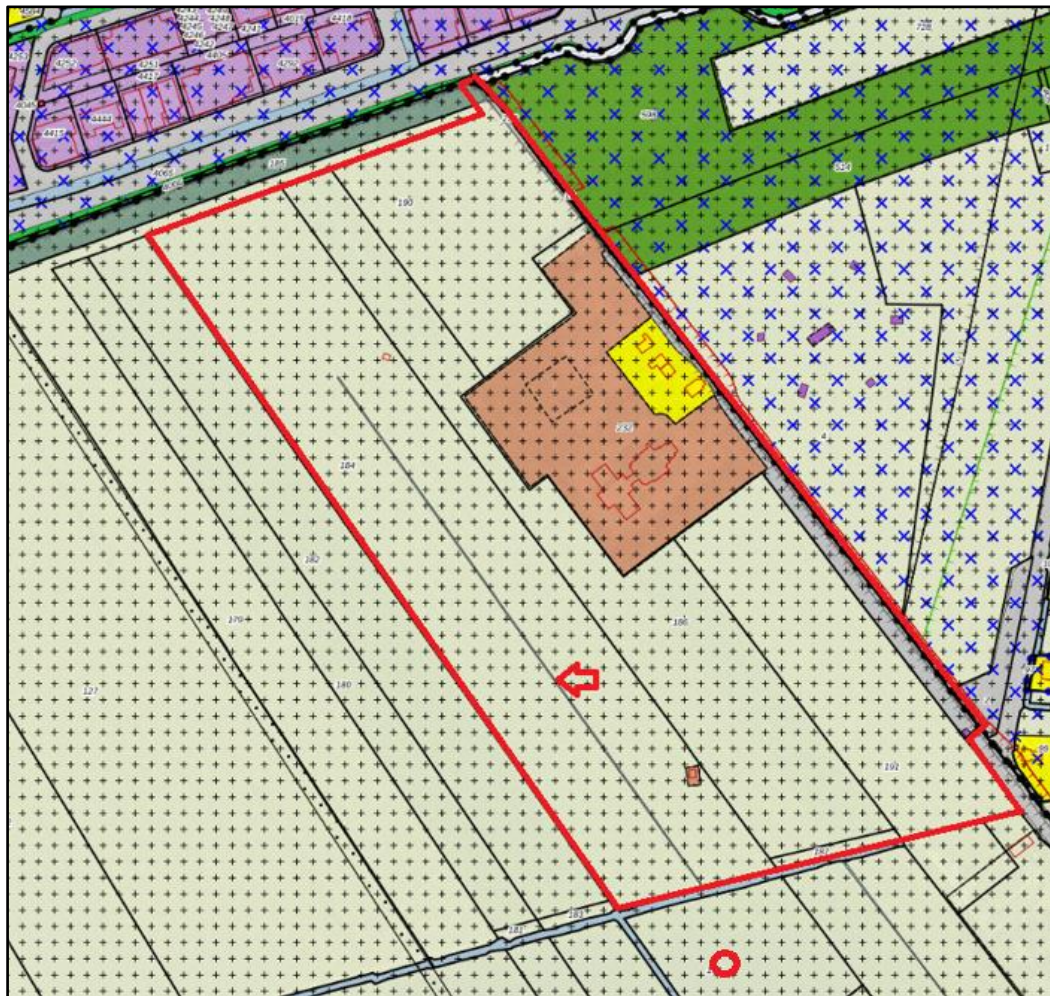
De gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' (oranje-W) zijn bestemd voor wonen. Hier zijn drie woningen aanwezig (gelijk aan het maximaal aantal toegestane woningen).

De gronden met de bestemming 'Agrarische Doeleinden-grondgeboden veehouderij' (lichtbruin-Av) zijn bestemd voor agrarische activiteiten.

Het meest noordoostelijke punt van het plangebied heeft de bestemming 'Natuur' (mintgroen-N). Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding, bescherming en het beheer van landschaps- en natuurwaarden.

Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', dat op 27 mei 2021 door de gemeenteraad van Lopik ter inzage is gelegd. Dit betreft een conserverend bestemmingsplan dat op 8 maart 2022 is vastgesteld. In figuur 1.4 is een uitsnede opgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan.



Figuur 1.4

Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied' met plangebied rood omlijnd; de rode cirkel aan de zuidzijde betreft het bijbehorende tuiblok

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zendermaatschappij en telecommunicatie' (oranje arcering) zijn bestemd voor: kantoren, zendmasten, telecommunicatieapparatuur en overige voorzieningen ten behoeve van een zendermaatschappij en telecommunicatiebedrijf. De bunker is bestemd voor gebruik als museum. Wat betreft de bouwvoorschriften geldt een maximale oppervlakte van 4.085 m² voor de bestemming Maatschappelijk.

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: (overheids-)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

De gronden met de bestemming 'Wonen' (geel) zijn bestemd voor woondoeleinden. Hier zijn maximaal drie wooneenheden toegestaan.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch (groen)' zijn bestemd voor agrarische activiteiten. Het meest noordoostelijke punt van het plangebied heeft de bestemming 'Natuur' (donkergroen). Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding, bescherming en het beheer van landschaps- en natuurwaarden.

Een van de watergangen binnen het plangebied heeft de bestemming water (aangegeven met rode pijl in figuur 1.4). Deze gronden zijn bestemd voor water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het gehele plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4'. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

De gronden met de bestemming 'Verkeer' (grijs) zijn bestemd o.a. voor wegen, fiets- en voetpaden en andere verhardingen, bermen, parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen.

1.6 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer.
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Ook de verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

1.7 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan Zevenhoven Park bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie van het plangebied

Ontstaansgeschiedenis Lopikerwaard

De Lopikerwaard was oorspronkelijk een verlaten moerasgebied met struikgewas en bomen. Vanaf de elfde eeuw werd gestart met de ontginning van het gebied tussen de Lek, de IJssel en de Vlist. Voor de afwateringen werden sloten en weteringen gegraven. De eerste bewoners van de Lopikerwaard vestigden zich langs de weteringen, waarna langzamerhand lintbebouwing ontstond (voornamelijk boerderijen). In de jaren '50 werden de twee provinciale wegen aangelegd in de polder. De locatie kenmerkt zich vooral door veehouderijen en landbouwbedrijven. De laatste jaren is er een ontwikkeling gaande richting biologische landbouw en veeteelt.

Geschiedenis NOZEMA-gebouw

De groei van het aantal omroepen (zoals VARA, NCRV, KRO en AVRO) en daarmee de behoefte aan zendtijd leidde zo'n 90 jaar geleden tot het besef dat overheid en omroeporganisaties een gemeenschappelijk belang hadden met betrekking tot te gebruiken zenders en daarmee beschikbare golflengten. Dit leidde in 1935 tot oprichting van de Nederlandse Omroep Zender Maatschappij (NOZEMA) en het ontwerpen en huisvesten van twee enorme 120kW-zenders: Hilversum 1 en Hilversum 2. Het was toentertijd in Nederland het enige zenderbedrijf dat uitzendingen mocht verrichten voor radio-omroepen en later ook voor televisie. De locatie van dit Nederlandse radiohart werd zorgvuldig en strategisch uitgekozen: Lopikerkapel, centraal gelegen in het midden van het land.

In 1938 werd gestart met de bouw van het NOZEMA zendstation in Lopikerkapel. Ir. B.A. Verhey van ingenieursbureau Dwars, Heederik en Verhey was, samen met de Amersfoortse stadsarchitect Van der Tak als esthetisch adviseur voor de vormgeving, verantwoordelijk voor het ontwerp van het iconische gebouw in Dudok-stijl, het zogenaamde zakelijke expressionisme. In het ontwerp van het gebouw staan functionaliteit en techniek voorop. Het gebouw moest vooral een technisch gebouw worden. Een huis voor de zenders en niet voor het huisvesten van mensen. Er zijn diverse militaire 'eischen' in het gebouw terug te vinden, zoals een staalskelet, dikke muren, een gasbombestendig dak, een onopvallende kleur bouwsteen en hoge, smalle ramen tegen scherfwerking van granaten. Aan de achterzijde van het stijlvolle gebouw stond een transformatorstation en in het land twee indrukwekkende zendmasten: Hilversum 1 en Hilversum 2.

De beginjaren van het zendstation zijn gekenmerkt door WO II. In mei 1940 werd het NOZEMA-gebouw, toen nog niet in gebruik, bezet door Duitsers. Op hun bevel is de locatie in rap tempo klaargestoomd om radioprogramma's uit te zenden en zo hielden zij controle op het ongestoorde verloop van hun uitzendingen. De in deze jaren gevestigde omroepzenders, waaronder Lopik-Radio, hadden een dubbele taak.

Naast het uitzenden van programma's van de Rijks Radio Omroep én die van de bezettingsmacht, dienden zij ook als baken voor vliegtuigen. Pas rond 1947 kon het zendstation gebruikt worden voor haar oorspronkelijke doel: het uitzenden van Nederlandse radio en televisie.



Figuur 2.1

NOZEMA-gebouw in 1981 (bron: Utrechts Archief)

Rond 1989/1990 werden de oude zenders vervangen door kleinere exemplaren en kwam er meer ruimte in het gebouw vrij. Na de aansluitende verzelfstandiging van NOZEMA in 1991 werd het zendergebouw opnieuw ingericht en herbestemd tot kantoor- en bedrijfsgebouw. Het oude transformatorhuis aan de achterzijde van het hoofdgebouw werd gesloopt. In 1991/1992 is op de plek van het oude transformatorhuis een aanbouw met kantoorruimtes gerealiseerd. Het hoge glazen trappenhuis vormde de verbinding tussen oud- en nieuwbouw. In 1994/1995 werd een extra verdieping gerealiseerd op de nieuwe aanbouw.

In 2006 werd NOZEMA SERVICES overgenomen door KPN en bleef het gebouw nog enkele jaren in gebruik als kantoor voor Broadcast Services van de KPN. In 2010 heeft voormalig eigenaar KPN het NOZEMA-gebouw verlaten. In 2017 is het complex aangekocht door een projectontwikkelaar. Deze heeft het in 2019 later overgedaan aan de huidige eigenaar: Amobi Holding B.V.

Tot de aankoop van de locatie door Amobi Holding B.V. in 2019 hebben in de aanbouw mensen antikraak gewoond. Sinds april 2020 draagt het voormalig NOZEMA-gebouw de naam Het Zendstation. Na de aankoop hebben de initiatiefnemers medio 2019 direct hun toekomstvisie in beweging gezet. Er is een team van mensen geactiveerd en een tijdelijke gebruiksvergunning aangevraagd, die door de gemeente is verleend.

Geschiedenis overige deel van het plangebied

Het hoofdgebouw lag oorspronkelijk helemaal vrij in het polderlandschap. Binnen het plangebied was voor 1940 geen bebouwing aanwezig. Rond 1940 werden de drie woonhuizen op het terrein gerealiseerd. In 1953 werd aan het begin van de toegangsweg het wachthuisje gebouwd in functionalistische stijl. Ook de tennisbaan werd rond 1953 aangelegd. De overige gebouwen (loodsen, apparatuur gebouw, bunker, transformatorhuisje, brandweergarage en fietsenstalling) zijn in de periode tussen 1948 en 1992 bijgebouwd.

Tijdens de Koude Oorlog, rond 1969 liepen de oorlogsdreigingen op. Om in die gevallen nog (nood)uitzendingen en communicatie per telefoon te garanderen werd een NCO-bunker gerealiseerd. Het ontwerp is in opdracht van het Staatsbedrijf der PTT getekend door het architectenbureau Friedhoff en Van Heerde NV te Den Haag. De bunker huisvestte een AM-noodzender, een noodstudio en een berichtenkamer. Verder was de bunker ingericht op relatief langdurig verblijf van een kleine groep mensen. De bunker kreeg een eigen AM-mast (noodzender), een 80 meter hoge zendmast ten oosten van het complex in de Hoge Biezenpolder.

Na de bouw van het zendstation werden rondom het monument Franse tuinen aangelegd. Deze hebben na verloop van tijd grotendeels plaats moeten maken voor parkeerterreinen. Het terrein rondom het hoofdgebouw en de woningen is door de jaren heen een gesloten terrein geworden met een ratjetoe aan bebouwing, parkeerplaatsen en verhardingen, een tennisbaan en zeer weelderig groen. In 2004 werd de noordelijke zendmast neergehaald. Begin september 2015 zijn ook de twee andere masten verwijderd.



Figuur 2.2

Overzichtsfoto NOZEMA-terrein met zendmasten in 1996 (bron: Het Utrechts Archief); op de achtergrond is de Gerbrandytoren van IJsselstein te zien

2.2 Huidige situatie

Op de locatie zijn het Rijksmonumentale hoofdgebouw en een Koude Oorlog-bunker de belangrijkste erfgoedelementen. Verder zijn op het terrein een drietal woningen aanwezig die nog bewoond worden. Rondom Het Zendgebouw bevinden zich diverse leegstaande gebouwen en een tennisbaan. Er zijn parkeerplaatsen aanwezig en andere verhardingen en er is sprake van zeer weelderig groen. Een deel van het plangebied kent een agrarische functie (weilanden). Dit deel van het terrein heeft nooit een andere functie gekend. Op de weilanden zijn nog de resten te vinden van de tuiblokken en feederhuisjes die duiden op de vroegere aanwezigheid van de grote zendmasten.



Figuur 2.3

Foto's huidige situatie



Figuur 2.4

Overzichtsfoto huidige situatie

Het interieur van Het Zendstation heeft een groot deel van zijn oorspronkelijke karakter verloren. Alleen het monumentale trappenhuis is origineel, met als meest in het oog springende elementen de fraaie entreehal met muurschildering van Peter Alma en de natuurstenen trap met leuningen voorzien van gegraveerde glasplaten. Daarnaast zijn er nog een prachtige directiekamer en diverse zalen met indrukwekkende hoge raampartijen.

Het Zendstation faciliteert sinds het verkrijgen van de tijdelijke gebruiksvergunning in april 2020 diverse werkruimten/ateliers en is decor voor opnames van films en televisieseries. Daarnaast worden er allerlei type bijeenkomsten geaccommodeerd en gefaciliteerd (zie www.hetzendstation.nl). Door de ligging van de locatie, verborgen in het polderlandschap en centraal gelegen in het midden van het land, is het voormalige radiohart van Nederland een kleinschalige en exclusieve locatie geworden om te bezoeken en te verblijven.

De lokale verbondenheid met dit bijzondere gebouw is groot. Mensen zijn verheugd met het hergebruik van de locatie en programmeringsplannen voor de toekomst. Veel mensen uit de buurt en wijde omgeving bezoeken deze plek voor netwerkbijeenkomsten, vergaderingen, trainingen, strategiesessies, opnames van webinars en congressen.

Daarenboven is een eerste aanzet tot een cultureel programma gemaakt: het openstellen van het Rijksmonument in combinatie met een kunstexpositie met lokale kunstenaars. Dit in verband met het gegeven dat het gebouw en de plek van algemeen belang is vanwege de cultuur- en bouwhistorische waarde. Het Zendstation wordt namelijk gezien als een belangrijke erfenis van de vroegste geschiedenis van gesproken massacommunicatie in Nederland.

2.3 Beoogde situatie

2.3.1 Achtergrond initiatiefnemers

De initiatiefnemers voor de transformatie van het NOZEMA-terrein zijn twee ondernemers uit de Lopikerwaard. Dertig jaar geleden startten zij vanuit hun visie 'het met producten vergemakkelijken van eigen tijdsgebruik van utiliteitsgebouwen' het bedrijf Iboma (Innovatieve Bouwmaterialen), gevestigd in Lopik. Met deze onderneming bedienen zij de interieurbranche met kennis, kunde en innovatieve bouwproducten (decoratief, akoestisch, hygiënisch, biobased en circulair) met het oog op hergebruik van materialen en gebouwen. Onderdeel daarvan is het aanpassen van binnenruimten aan de tijdgeest, zodat een gebouw kan worden ingezet voor andere doelen op een manier waar de gebruiker zich thuis bij voelt.

Het bedrijf Iboma is in dertig jaar uitgegroeid tot een holdingstructuur die de naam Legit Forum draagt. Iboma is zusterholding van Amobi B.V (eigenaar NOZEMA-terrein). Legit Forum is een organisatie met 18 zelfstandige werkmaatschappijen (cellen) en draagt uit: het faciliteren, ontwikkelen en uitdenken van producten en diensten die utiliteitsgebouwen in Nederland in wisselend doelgebruik kunnen optimaliseren.

Legit Forum betekent 'lees de markt'. Wendbaar en flexibel door de cellenstructuur speelt de organisatie in op trends en ontwikkelingen in de markt. Legit Forum bedient met haar materialen en producten een uitgebreid portfolio van klanten en gebruikers zoals architecten, interieur-bouwers, ingenieurs- en adviesbureaus, etc.

Het aanpassen van ruimten en gebouwen voor veranderend doelgebruik is ook in de maatschappij goed zichtbaar. Utiliteitsgebouwen wisselen in hun bestaan voortdurend van gebruik. Een kerk wordt een concertzaal, een postkantoor wordt een bibliotheek, een autobedrijf wordt een sportschool en een oud zendstation wordt een attractief gebied voor een veelvoud aan creatieve functies. Legit Forum noemt dit het aanpassen van de 'derde huid' van de mens aan het momentum en het doelgebruik. Een theater voelt anders dan een laboratorium en de beleving in een supermarkt is anders dan in een voetbalkantine. En dat is het hart van de ambitie van de initiatiefnemers: utiliteitsgebouwen langdurig gebruiken en binnenruimten aanpassen aan de eisen van het gebruik en de tijd. Die ambitie heeft hen doen besluiten het jarenlange leegstaande Rijksmonument te verwerven en te transformeren.

2.3.2 Ambitie voor Het Zendstation

De initiatiefnemers zijn voornemens om Het Zendstation en het omliggende terrein te transformeren naar een bedrijfsmatige, innovatieve campus en ontvangstlocatie. De gecreëerde en gebouwde omgeving wordt daarbij ook ter beschikking gesteld aan de regio door middel van culturele en recreatieve activiteiten. De doelstelling van de initiatiefnemers is dat er een lange openstelling van gebouwen is met lage intensiteit van mensen. Massaliteit wordt daarbij vermeden. Ter plaatse ontwikkelde producten kunnen in het voorbijgaan uitgetest en gevoeld worden.

Door Het Zendstation te transformeren en steeds aan te passen aan de eisen van de tijd en het nieuwe gebruik wordt het project een living lab voor hoe je een gebouw kunt beleven en voelen. Om de steeds vernieuwende binnenruimtes van het hoofdgebouw en de nieuwe gebouwen op het terrein te realiseren, wordt gebruikgemaakt van producten en oplossingen van de Legit Forum Groep én van externe partners. Het voormalig Nozema-terrein aan de Biezendijk in Lopikerkapel wordt zo het Nederlands epicentrum voor vernieuwing van het utiliteitsgebruik.

2.3.3 De transformatie

Het totale plangebied van het bestemmingsplan Zevenhoven Park beslaat circa 23 hectare. De transformatie met wijziging van bestemming vindt plaats binnen een oppervlakte van circa 7 hectare rondom het zendgebouw, met als kenmerk een diversiteit aan en uitwisselbaarheid van functies in de gebouwen op het terrein.

De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats, zoals beschreven in het inrichtingsplan die als bijlage II bij deze toelichting is gevoegd. Bij de ontwikkeling van een fase/deelgebied wordt tegelijkertijd met de bouw- en aanlegwerkzaamheden de inrichting van het terrein gerealiseerd, inclusief bijbehorend groen.

Achter het Rijksmonument is beoogd de bestaande aanbouw te wijzigen. De nieuwe aanbouw krijgt een oppervlakte van circa 550 m² en vervangt op termijn de te slopen aanbouw van de jaren '90. Het ontwerp van de nieuwe aanbouw refereert aan het oorspronkelijke generatorhuis dat op die plek stond. Het Rijksmonument inclusief nieuwe aanbouw beslaat in de nieuwe situatie 3.874 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) en heeft als hoofdfunctie een living lab voor binnenbouwproducten. In de living-lab ruimtes van het gebouw worden groepen mensen ontvangen voor hoofdzakelijk zakelijke en culturele bijeenkomsten (denk aan trainingen, vergaderingen, symposia en bijvoorbeeld exposities). Tijdens deze bijeenkomsten worden de producten in het voorbijgaan ervaren en getest.

Het nieuwe terrein van circa 7 hectare wordt ontwikkeld als een publiek toegankelijk polderpark. Verspreid over het terrein komen tot maximaal 12 participatio's die ingezet worden als 'zijnsruimtes'. Onder meer ten behoeve van activiteiten in het creatieve veld met kleinschalige werkruimten gericht op onderzoek, experiment, expositie en recreatie. In totaal wordt maximaal 4.500 m² BVO aan participatoruimte gerealiseerd. De mogelijkheid bestaat dat een deel van de participatio's tweelaags wordt uitgevoerd. Hierdoor valt het totale bebouwingsoppervlakte voor de participatio's lager uit. Per participatio bedraagt de oppervlakte maximaal 800 m² BVO.

De bestaande bunker, met een binnenruimte van circa 900 m², een bouwvlak van circa 1.600 m² en een oppervlakte van circa 3.500 m² voor het totale werk (inclusief fundering), blijft behouden voor onder meer een experience centre, onderzoek, leisure functies, ateliergebruik en culturele activiteiten. Het doel is het activeren van de monumentale bunker met behoud van cultuur-historische waarden en het zodanig aanpassen dat het gebouw functioneel en toegankelijk is voor de gebruikers van het polderpark.

Binnen de genoemde gebouwen (Rijksmonument, participatio's en de bunker) is ruimte voor diverse ondergeschikte/onzelfstandige kantoorruimtes en maximaal 1.500 m² BVO zelfstandige kantoorruimtes.

De overige bijgebouwen op het terrein, twee van de drie woningen, de tennisbaan en een deel van de terrein- en wegverharding worden op termijn geamoveerd. Voor de woning aan de Biezendijk 4 geldt dat deze tijdelijk behouden blijft ten behoeve van de huidige op leeftijd zijnde bewoner. De woning komt onder het overgangsrecht te vallen. De woning kan worden geamoveerd zodra de huidige bewoner niet meer woonachtig is op dit adres.

In het polderpark worden voorzieningen en bouwwerken gerealiseerd die passen bij het beoogde gebruik, zoals parkmeubilair, kunst, maar bijvoorbeeld ook een kleinschalig buitentheater en picknickplaatsen.

De infrastructuur van het polderpark wordt vernieuwd. Er worden enkele watergangen gedempt en er komen diverse nieuwe watergangen bij. Ook worden nieuwe paden en wegen gerealiseerd, evenals 380 parkeerplaatsen met halfverharding en een fietsenstalling.

Waar mogelijk wordt het aanwezige groen behouden. Er wordt ruimte gemaakt voor nieuwe hoge en lage inheemse beplanting. In de noordoostelijke hoek van het plangebied wordt qua beplanting aangesloten bij de NNN-strook om de aanwezige natuurwaarden daarvan te versterken en een verbinding (met mogelijke wandelroute) te creëren met het aanwezige groen in de vorm van een brede strook bomen aan de noordoostzijde van het plangebied.

Circa 4 hectare van de omliggende weilanden is nodig voor de herontwikkeling van het terrein rondom het zendgebouw. De overige omliggende weilanden binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan blijven ongewijzigd, behoudens een herbestemming van de tuiblokken. De feederhuisjes worden herbestemd naar een gemengde bestemming.

De tuiblokken en feederhuisjes blijven behouden met als doel deze kenmerkende elementen in het landschap bij de herontwikkeling te betrekken. Te denken valt onder meer aan het benutten/vergroten van cultuurhistorische, recreatieve en ecologische waarden van/nabij deze bouwwerken. De feederhuisjes kunnen voor dezelfde doeleinden gebruikt worden als de participatio's (zie ook paragraaf 2.4.5).



Figuur 2.5

Tuiblok en op de achtergrond een feederhuisje (bron: rapportage Mooisticht juli 2021)

2.3.4 Het vernieuwde Rijksmonument: een living lab en experience centre

De producten en diensten die worden bedacht, onderzocht en ontwikkeld in de participatio's geven voeding aan het Rijksmonument door daar te worden toegepast. Doordat de binnenruimte van het gebouw steeds wordt vernieuwd en ruimte biedt voor flexibiliteit, ontstaat er een plek die ademt en in beweging is. Het Rijksmonument transformeert hierdoor tot een living lab voor de interieurbranche waar proefondervindelijk onderzoek plaatsvindt naar de ontwikkelde bouwproducten. Op de ontvangstlocatie, waar vergaderingen, congressen en culturele bijeenkomsten plaatsvinden, zijn bezoekers ook de gebruikers van de ruimtes en zij testen wat ter plaatse ontwikkeld is. Deze beoogde ontwikkeling is uniek in Nederland en mag dan ook niet verward worden met bestaande permanente showrooms die gericht zijn op bijvoorbeeld directe verkoop aan de retailsector. Het Rijksmonument is een proeftuin en testlocatie voor interieurbouwproducten en is niet permanent, noch statisch. Het living lab verandert continu.

2.3.5 Participatio's

De activiteiten in de participatio's hangen grotendeels samen met het dagelijks gebruik van het hoofdgebouw. In de participatio's worden nieuwe producten onderzocht en ontwikkeld. Soms fungeert een participatio als werk-/vergader ruimte, maar het kan ook een onderzoeksruimte, atelier of materialenbibliotheek zijn.

De Legit Forum Groep neemt fysiek een belangrijke plek in op het terrein. De holding en een aantal werkmaatschappijen uit de groep worden gevestigd in diverse participatio's. Zij gaan het voormalige Nozema-terrein omarmen als hun nieuwe hoofdkwartier en een actieve bijdrage leveren aan de beweging die op deze plek in gang wordt gezet en gehouden. De overige bedrijven uit de Legit Forum Groep blijven gevestigd op hun huidige adressen verspreid over heel Nederland. Deze bedrijven komen naar deze plek om met elkaar, met hun leveranciers en met hun (potentiële) klanten te leren, verbinden, onderzoeken, samenwerken, ontwikkelen en inspireren.

Omdat de producten die Legit Forum levert slechts een onderdeel zijn van de binnenruimte van een utiliteitsgebouw of woning worden er, om living lab vorm en invulling te geven, samenwerkingen aangegaan met collega-bedrijven, startups, scale-ups, hogescholen, universiteiten, architecten, ontwerpers, ZZP'ers, kunstenaars, stylisten, etc. De participatio's zijn voorbehouden aan partijen die zich direct of indirect op innovatieve wijze bezig houden met het veraangenamen en gezonder maken van het interieur, ofwel de derde huid van utiliteitsgebouwen. Zij kunnen zich vestigen in de participatio's en/of participeren in het living lab.

2.3.6 Dynamisch gebouwengebruik

De gebouwen worden in de nieuwe situatie afwisselend gebruikt door verschillende gebruikers. Zo zijn de ruimtes in het hoofdgebouw na transformatie geschikt voor diverse gebruiksdoeleinden. Overdag vindt er bijvoorbeeld een congres of vergadering plaats en 's avonds een klassiek concert.

De participatio's worden overdag veelal zakelijk ingezet en in de avonden en weekenden voor recreatief gebruik opengesteld. Bijvoorbeeld voor het geven van muzieklessen, als oefenruimte voor verenigingen, als werkruimte voor ontwerpers of als studieplekken voor studenten. Dit dynamisch gebruik van gebouwen vereist een uitgekiende binnenklimaat. De kennis, kunde en producten om dit te realiseren zijn aanwezig in eigen huis, evenals binnen het netwerk dat wordt uitgenodigd om te participeren in de beweging. Door verschillende functies aan de gebouwen op het terrein toe te kennen wordt er een optimale bezetting van de gebouwen gerealiseerd. Hierdoor wordt met het geheel een langdurig rendabele situatie gecreëerd. Dit vraagt ook een mate van flexibiliteit, zodat er binnen de kaders gebouwen aangepast of verplaatst kunnen worden of een andere functie kunnen krijgen. Hier is in dit bestemmingsplan Zevenhoven Park rekening mee gehouden.

2.3.7 Polderpark als publiek toegankelijke leisure locatie

Naast het zakelijk gebruik van de locatie wordt het plangebied een leisure locatie waarin cultuur en interactie de boventoon voeren. In de avonden en weekenden maar, vooral ook in vakantieperiodes waarin het Rijksmonument vanwege conjunctuur minder zal worden ingezet voor zakelijke verhuur. Door een zakelijk en cultureel programma te combineren ontstaat er een dynamisch en optimaal gebruik van de gebouwen als leefgoed.

Als nieuwe culturele locatie met een sterke binding met de omgeving en zijn bewoners wordt er een eigen identiteit ontwikkeld gericht op vernieuwing en aanvulling op het bestaande culturele veld. Daarvoor zijn een aantal aspecten van belang: samenwerking met regionale en landelijke organisaties, kwalitatieve en unieke programmering, verbinding met de regio, het landschap en zijn bewoners. Daarvoor is een programmering van "high en low art" heel geschikt. Er wordt gekeken naar genres die in de regio Lopikerwaard nog niet de volle aandacht krijgen op bestaande culturele locaties zoals klassieke muziek, beeldende kunst en nieuwe media.

Buitenactiviteiten in de natuur

In het polderpark vinden ook buitenactiviteiten plaats, bijvoorbeeld voor de mensen die in het hoofdgebouw of in de participatio's werken of hier te gast zijn. Het betreft hier onder meer ondergeschikte horeca (ontbijt, lunch, diner en borrels) ondersteunend aan binnenactiviteiten voor besloten groepen en daarnaast diverse culturele, recreatieve, maatschappelijke of zakelijke buitenactiviteiten.

Tijdens openingstijden is het polderpark voor mensen uit de directe omgeving toegankelijk voor dagrecreatieve activiteiten, waaronder wandelen en verblijven in een groene omgeving als ook voor het organiseren van bijvoorbeeld yoga- en meditatielessen. Als er geen activiteiten zijn en/of gedurende de nacht en in het weekend, is het polderpark gesloten. Dit komt ten goede aan de natuur, aangezien dieren gebaat zijn bij periodes van rust.

Zevenhovenpark is uiteindelijk bedoeld als locatie voor mens en natuur. De mens die natuur beleeft. Dat vraagt om een natuurinclusieve benadering. Daarom zijn veel maatregelen voor

beschermde soorten voorafgaand aan de realisatie uitgevoerd, zodat deze soorten voor de locatie behouden blijven. De participatio's worden natuurinclusief uitgevoerd met ruimtes voor vleermuizen, mussen en andere vogels.

2.3.8 Bestemmingen

De verbeelding voor de nieuwe situatie omvat (naast enkele gebieds- en functieaanduidingen) de volgende bestemmingen:

- Agrarisch
- Gemengd
- Groen
- Natuur
- Verkeer
- Archeologie Waarde 4

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn in gebruik als weiland en blijven behouden als weiland. Er vinden geen wijzigingen plaats voor deze bestemming in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan van 2007 en het ontwerpbestemmingsplan van 2021. Wel vervalt de bestemming 'Water' in het ontwerpbestemmingsplan van 2021. De sloten tussen de weilanden vallen in onderhavig plan onder de bestemming 'Agrarisch'. En de aanwezige tuiblokken worden specifiek aangeduid/benoemd.

De gronden met de bestemming 'Gemengd' worden herontwikkeld voor de diverse functies. Het Rijksmonument, inclusief aanbouw en (deels) omliggende parkeerterrein vallen binnen deze bestemming, evenals het terrein waarbinnen de participatio's gerealiseerd gaan worden en de locatie van de bunker en te behouden GSM-mast. Deze nieuwe gemengde bestemming vervangt de bestemming 'Maatschappelijk' in het vigerende bestemmingsplan van 2007 en het ontwerpbestemmingsplan van 2021. De oppervlakte die deze bestemming beslaat wordt daarbij vergroot.

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bedoeld voor groenvoorzieningen. Ook worden hierbinnen parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Deze bestemming is nieuw ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan van 2007 en het ontwerp bestemmingsplan van 2021.

De als 'Natuur' bestemde gronden zijn bedoeld om aanwezige landschaps- en natuurwaarden te versterken. Deze bestemming sluit om die reden ook aan op de NNN-strook ten noorden van het plangebied. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan van 2007 en het ontwerpbestemmingsplan van 2021 wordt de oppervlakte aan natuurbestemming vergroot.

De toegangsweg blijft behouden en behoudt dan ook een verkeersbestemming, net zoals in de huidige planologie.

Het gehele plangebied behoudt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4'. Dit wijzigt niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan van 2007 en het ontwerpbestemmingsplan van 2021. Er worden geen ingrepen toegestaan die (mogelijk) aanwezige archeologische waarden verstoren.

De resten van de tuiblokken en feederhuisjes en het wachthuisje, die duiden op de vroegere aanwezigheid van de grote zendmasten, hebben een gemengde bestemming dan wel een specifieke functieaanduiding gekregen. Deze elementen hebben een grote historische waarde en blijven behouden.



Figuur 2.6

Voorziene bestemmingen in relatie tot aanwezige pachtgronden.

2.3.9 Pachtgronden

Met de planontwikkeling worden (door wijziging van de agrarische bestemming in een niet-landbouwkundig doel) enkele agrarische gronden, welke momenteel worden verpacht, aan het landbouwkundig gebruik onttrokken. In overeenstemming met de normen/pachtregele van de

Grondkamer worden de desbetreffende pachters, wanneer dit aan de orde is, volledig schadeloos gesteld door initiatiefnemer.

Het betreft 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.

Figuur 2.6 geeft een beeld van de op te nemen bestemmingen binnen het plangebied en geeft tevens een weergave van de agrarische pachtgronden die onveranderd blijven en van die delen waarvan de bestemming wijzigt.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk/functioneel relevant is voor het plangebied en de hier beoogde ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en AMvB ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR omvat drie hoofddoelen die als volgt zijn geformuleerd:

- Concurrerend: vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Bereikbaar: verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Leefbaar en veilig: waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte geeft onder meer regels voor de ligging van buisleidingen in verband met de buisleidingenstroken. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Toetsing

Ten aanzien van de nationale belangen die van toepassing zijn in het plangebied is aangesloten op de SVIR en de AMvB Ruimte. Bij de herontwikkeling worden de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden behouden. Het Rijksmonument blijft in stand, evenals een groot aantal van de elementen met positieve en unieke monumentenwaarden, zoals de bunker, de feederhuisjes, de tuiblokken en het wachtershuisje. Het kenmerkende verkavelingspatroon van smalle kavels en sloten blijft behouden en versterkt door het graven van nieuwe watergangen.

Daarnaast wordt de Zevenhovensche kade hersteld en doorgetrokken en blijft de indrukwekkende entree met bomenrij behouden. Het gehele complex behoudt haar vrije ligging in een open landschap. De NNN-strook ten noorden van het plangebied blijft onaangetast. En met de nieuw op te nemen natuurbestemming wordt een verbinding gerealiseerd met de strook bos aan de oostzijde van het plangebied.

Verder vergroot de beoogde ontwikkeling de concurrentiekracht van de Nederlandse economie. Er wordt een locatie gerealiseerd met een sterke focus op onderzoek en innovatie. Het Zendstation met het omliggende polderpark draagt bij aan een krachtige regionale economie op een bijzondere en aantrekkelijke polderlocatie. Het betreft een unieke trekpleister waar ondernemers uit de omgeving, maar ook uit andere delen van Nederland en uit het buitenland, bijeenkomen om samen te werken en elkaar te inspireren. Dit rijksbeleid staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het besluit wordt regelmatig geconsolideerd. Dit gebeurde voor het laatst op 1 december 2020.

In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven: Project Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Na de publicatie van het Barro, is het besluit per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een Rijkswaagweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Toetsing

Het bestemmingsplan Zevenhoven Park bevat geen belemmeringen voor genoemde functies dan wel gebieden, waaronder het NNN, zoals hiervoor reeds aangegeven. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het Barro. De herontwikkeling van de NOZEMA-locatie leidt dan ook niet tot beperkingen vanuit het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro) luidt als volgt: 'Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt een toetsing door de gemeente plaats.

In onderhavige ontwikkeling is sprake van de realisatie van stedelijke voorzieningen (met een totale toename van het bebouwde oppervlakte van circa 3.000 m² ten opzichte van de huidige situatie). Daarom is op grond van het Bro een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling vereist.

Toetsing

Het betreft een ontwikkeling die wat betreft gebruik en uitstraling passend is op deze locatie met grote cultuurhistorische betekenis. De locatie van Het Zendstation biedt de unieke mogelijkheid om de twee fundamenteën uit de visie van initiatiefnemers te combineren op één terrein:

- Het vestigen van relevante partijen die actief zijn in de ontwikkeling van producten voor de binnenbouw in de participatio's.
- Een proeftuin/fieldlab voor de ontwikkelde interieurproducten in het Rijksmonument. Waar zowel de interieurbranche als eindgebruikers van binnenruimtes kunnen verblijven, ontwikkelen, onderzoeken, leren en ervaren. In de living-lab ruimtes van het gebouw worden groepen mensen ontvangen voor hoofdzakelijk zakelijke en culturele bijeenkomsten (bijvoorbeeld trainingen, vergaderingen, symposia en exposities).

Door deze functies te combineren op hetzelfde terrein wordt er een waardevol ecosysteem voor de interieurbranche gecreëerd met een landelijke aantrekkingskracht. Dit deel van het toekomstig programma is de zakelijkere drager die zorgt voor een langdurig rendabele situatie en geeft de financiële slagkracht om culturele programmering mogelijk te maken.

De beoogde functies zien op een specifiek (lees: niet standaard) aanbod in een nichemarkt. Zo bestaan er op cultureel gebied veel kansen voor verbreding van het bestaande aanbod. Het culturele programma binnen het plangebied zal namelijk van dien aard zijn, dat het een aanvulling vormt op het bestaande culturele aanbod en versterkend kan werken voor de regio doordat het Rijksmonument een landelijke uitstraling krijgt.

In relatie tot het culturele aanbod in de omgeving is de aanwezigheid van het Fulcotheater in IJsselstein relevant. Er heeft overleg met het theater plaatsgevonden en men is er het over eens dat er aanknopingspunten zijn voor verbinding en samenwerking; van enige concurrentie is naar verwachting niet tot nauwelijks sprake. Het theater ziet de ontwikkelingen bij Het Zendstation en de ambitie voor een cultureel programma juist als een kans. Het beoogde aanbod voor Het Zendstation (o.a. klassiek, kleinschalig en in combinatie met het buitenpark) is minder passend bij het Fulcotheater.

Met betrekking tot werk- en overlegruimten geldt dat alleen plek wordt geboden aan activiteiten gericht op vernieuwende oplossingen voor binnenruimtes van gebouwen. En die een actieve bijdrage leveren aan de eerder aangehaalde beweging, beoogd op het terrein, zowel in de participatio's als in het living lab. Ook hier geldt dat sprake is van het matchen van behoefte en aanbod in een nichemarkt. Er wordt een waardevol ecosysteem voor de interieurbranche ontwikkeld. Het gaat daarom dus niet om standaard kantoorgebouwen, zoals bijvoorbeeld in IJsselstein waar ieder willekeurig bedrijf zich kan vestigen.

Ten aanzien van de vergader-/event-/congresfunctie bestaan er in de omgeving geen vergelijkbare locaties met deze functie. Enkel, in enige mate, verderop langs de A2 in Nieuwegein (Green Village, NBC) of in Utrecht.

Gezien de relatie met het - als Rijksmonument beschermde - hoofdgebouw, en de innovatieve en unieke beoogde functies van de bijgebouwen en het terrein is het niet mogelijk om deze ontwikkeling op een andere locatie te realiseren. In het beoogde plan wordt het plangebied groter dan het Nozema-bedrijfsterrein, maar ook veel meer opengesteld voor gebruik door cultuur, recreatie en ontspanning in een groene omgeving. In die zin wordt het Nozema-terrein 'ontstedelijkt' en ontsloten voor de maatschappij.

Er zijn nog een aantal voordelen van deze herontwikkeling op de betreffende locatie:

- Door het verplaatsen van enkele bedrijven uit de Legit Forum groep komt gewilde industriegrond op o.a. bedrijventerrein de Copen beschikbaar voor andere bedrijven.
- De combinatie van grote en meerdere kleine ruimtes maakt de locatie zeer geschikt voor events/congressen/vergaderingen.
- In de directe omgeving is geen (monumentale) congres/vergaderlocatie aanwezig.
- Cultureel erfgoed wordt beleefbaar en rendabel door er een publieke functie aan te geven. Doordat de locatie cultureel erfgoed is, leent het zich bij uitstek voor een cultureel programma. Er is sterke behoefte aan een cultureel programma wat de bestaande hiaten in de regio opvult.
- Sterke lokale binding met locatie, zowel de culturele programmering, de mogelijkheid tot zakelijk gebruik als het beschikbaar stellen van de ruimtes aan mensen en verenigingen uit de directe omgeving geeft de locatie na jarenlange leegstand terug aan de gemeenschap.
- Het nieuwe ecosysteem en daarmee de locatie wordt landelijk op de kaart gezet, waarmee gemeente Lopik, IJsselstein en de randen van het groene hart onder de aandacht komen (city- en streekmarketing).

Er bestaat behoefte uit de markt aan het beoogde aanbod. Dat blijkt al uit de reeds aanwezige activiteiten op het terrein, die momenteel met een tijdelijke omgevingsvergunning toegestaan zijn. Enige leegstand als gevolg van de beoogde ontwikkeling valt gezien het specifieke karakter niet te verwachten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie 2021

Op 10 maart 2021 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2021 vastgesteld. Deze is vervolgens op 1 april 2021 in werking getreden. In de Provinciale Omgevingsvisie legt de provincie de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie en het bodem-, water- en milieuplan. In de Omgevingsvisie staan groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van een adaptieve aanpak. Het is een groeidocument waarmee flexibel kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

Toetsing

De Omgevingsvisie is op grond van de Omgevingswet zelfbindend voor de provincie Utrecht. Dit houdt in dat de Omgevingsvisie alleen voor de provincie Utrecht verplichtingen schept. De Omgevingsvisie werkt dus niet rechtstreeks door in dit gemeentelijk bestemmingsplan.

Gemeente Lopik is wel gebonden aan de regels en normen die in de provinciale (interim) Omgevingsverordening worden gesteld.

Het plangebied ligt in een 'kernrandzone'. De ambitie voor deze zone is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe verstedelijking is mogelijk mits sprake is van kwaliteitsversterking. Onderhavig plan zorgt voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse door herstel van het rijksmonument, beleefbaar maken van cultuurhistorie, realisatie van nieuwe verbindingen langzaam verkeer, herstel van de Zevenhovensche Kade en verbinden van natuur. In paragraaf 4.2 wordt nader beschreven hoe het plan inspeelt op de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarden. Daarenboven wordt verwezen naar het opgestelde inrichtingsplan met landschapsontwerp.

Het gehele plangebied is aangemerkt als 'recreatief groen'. Gebiedsontwikkeling voor bovenlokale recreatie en bereikbaarheid is van belang en de provincie stimuleert ontwikkelingen die hieraan bijdragen. Voor de gehele provincie geldt de afspraak Groen Groeit Mee: bij alle ruimtelijke plannen, projecten en gebiedsontwikkelingen wordt de groenontwikkeling in evenwichtige verhouding en volwaardig meegenomen. Het provinciaal recreatiebeleid is gericht op het realiseren van een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving waar recreanten hun tijd door kunnen brengen. De provincie streeft daarnaast naar functiecombinaties met (het benutten van) natuur, cultuur, landbouw, erfgoed en klimaatadaptatie. De herontwikkeling sluit hier goed op aan: de locatie wordt een plek die zowel lokale als bovenlokale recreanten aantrekt en is ingericht met aandacht voor het klimaat: er is veel ruimte voor groen, water en waterdoorlatende verharding. De herontwikkeling combineert diverse functies, zoals groen, natuur, cultuur, erfgoed, bedrijvigheid en onderzoek. Door het doortrekken van de Zevenhovensche kade ontstaan er mogelijkheden om lokale en regionale recreatieve routes te realiseren.

Een relevant thema voor het plangebied in de visie is een robuust natuurnetwerk van hoge kwaliteit. Bestaande natuurgebieden worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden met grote natuursystemen. Hieraan wordt met de beoogde herontwikkeling bijgedragen door de natuurbestemming binnen het plangebied. Deze sluit aan op de NNN-strook ten noorden van het plangebied en maakt een verbinding mogelijk met de bestaande houtopstand ten oosten van de planlocatie. Hiermee worden de natuurwaarden in het gebied vergroot. De provincie stimuleert daarnaast dat initiatiefnemers in een vroeg stadium rekening houden met de natuurwetgeving bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de beoogde herontwikkeling is uitgebreid ecologisch onderzoek uitgevoerd en is in beeld welke vergunningen en mitigerende maatregelen benodigd zijn. Een andere ambitie uit de omgevingsvisie is het beleefbaar maken van de natuur. Het toegankelijke polderpark sluit goed aan bij deze ambitie.

Het plangebied ligt in het Landschap het Groene Hart en is aangewezen als agrarisch cultuurlandschap. Het landschap kenmerkt zich door de karakteristieke ontginningsstructuur, boerderijlinten, waterbeheerssystemen, openheid, (veen)weidekarakter, landschappelijke diversiteit

en rust & stilte.

Bij de inpassing van de ontwikkeling is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke structuren en zichtlijnen. Ook wordt met de herinrichting van het terrein ruimtelijke kwaliteit toegevoegd. In paragraaf 4.2 en 4.13 wordt nader beschreven hoe het plan inspeelt op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Het plangebied ligt deels in het aandachtsgebied bodemdaling – landelijk. Bodemdaling moet hier worden geremd met een mix aan maatregelen. Het plan omvat geen zware constructies en grootschalige ingrepen in de bodem. De verwachting is dan ook dat de herontwikkeling niet leidt tot een verhoogd risico op bodemdaling.



Figuur 3.1

Kaart interim omgevingsverordening – aandachtsgebied bodemdaling landelijk

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is vervolgens op 1 april 2021 in werking getreden en geeft, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet, invulling aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie. De Interimverordening is een tijdelijke verordening en vervalt op het moment dat de Omgevingswet van kracht wordt (voorlopig voorzien op 1 juli 2022).

De Interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interimverordening direct werkende regels: regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers

en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit.

Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers. In de Interimverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de Interimverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De Interimverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. In deze paragraaf worden de regelingen die gelden voor het plangebied per thema besproken. Aan het eind volgt een overzicht met uitgangspunten voor het bestemmingsplan Zevenhoven Park op basis van de Interimverordening.

Toetsing strategische grondwatervoorraad

Het gehele plangebied ligt in de zone 'Matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad'. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad houdt rekening met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Doel is om dit gebied zoveel mogelijk vrij te waren voor nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aantasting van beschermende kleilagen boven het grondwater moet zoveel mogelijk worden voorkomen (o.a. bodemenergiesystemen).

Met het plan is geen sprake van bodembedreigende activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de grondwaterkwaliteit. Er vinden geen grootschalige ingrepen plaats in de bodem. Kortom, er is geen sprake van aantasting van beschermende kleilagen.

Toetsing overstroombaar gebied

Het plangebied ligt binnen de zone 'Overstroombaar gebied'. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De toelichting dient een beschrijving te bevatten van het door de gemeente te voeren beleid en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. Het plan moet regels bevatten die rekening houden met overstromingsrisico's voor akkerbouw 1/25 jaar en grasland 1/10 jaar.

De gemeente Lopik heeft geen specifiek beleid rondom overstromingsrisico's, maar verwijst naar de regionale overstromingskaart. Overstroming binnen het plangebied kan volgens die kaart voorkomen in geval van hoogwater op de Neder-Rijn en Lek. Bij hoge waterstanden vanaf 14 meter boven NAP, een dreigende overstroming of doorbraak van de rivierdijk volgt er mogelijk het dringende advies om preventief te evacueren. In de regionale overstromingskaart staat aangegeven hoe te handelen in geval van een overstromingsrisico. Volgens het klimaatportaal van de provincie Utrecht kent het plangebied een kleine overstromingskans van 1/300 tot 1/3.000 jaar. De

waterdiepte is daarbij maximaal 1,5 m -mv.

De overstromingskans van het plangebied is klein; daarbij zijn binnen het plangebied geen kwetsbare en vitale objecten, woonwijken en bedrijventerreinen voorzien. Dit aspect levert dan ook geen beperking voor de planontwikkeling.

Toetsing ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarden

Het plangebied is aangemerkt als 'Gebied met Landschappelijke Waarden' (figuur 3.1). Binnen dit gebied worden met name voorwaarden gesteld aan stedelijke functies. Rondom de kernen en bedrijventerreinen heeft de provincie een kernrandzone aangewezen. Een groot deel van het plangebied ligt in deze kernrandzone (zie gekruiste arcering figuur 3.1). De gehele locatie ligt in een gebied waar uitbreiding woningbouw en bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk is (zie figuur 3.2 horizontale arcering).



Figuur 3.2

Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening met in oranje globale grenzen van het plangebied

Een bestemmingsplan kan voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
- de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en

- omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Bij ontwikkeling van nieuwe verstedelijking moet uit het bestemmingsplan blijken of aan de genoemde bovenstaande voorwaarden is voldaan. Verder dient het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het plangebied valt geheel binnen het landschap 'Groene Hart'. Aardkundige waarden binnen deze zone dienen beschermd te worden. Deze zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Voor het landschap Groene Hart wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. 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. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'.

Bij de inpassing van de ontwikkeling is rekening gehouden met de bestaande polderstructuur en zichtlijnen in het landschap. De zuidkant van het plangebied blijft open en de landschappelijke verdichting vindt plaats aan de noordkant, waar het plangebied aansluit op de bebouwing van IJsselstein. Ook wordt met de herinrichting van het terrein ruimtelijke kwaliteit toegevoegd. In paragraaf 4.2 wordt nader beschreven hoe het plan inspeelt op de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarden. Aanvullend zijn voor het plan een inrichtingsplan met landschapsontwerp en een beeldkwaliteitsplan opgesteld; deze zijn als bijlagen toegevoegd.

Toetsing kantoren

In artikel 9.17 van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor kantoren. Er mag uitsluitend sprake mag zijn van nieuwvestiging van kantoren als aan één van de drie genoemde voorwaarden wordt voldaan (lid 1):

- zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied, voor zover deze niet gevestigd kunnen worden in gerealiseerde gebouwen of binnen plancapaciteit op basis van het vigerende bestemmingsplan;
- een eenmalige uitbreiding van gerealiseerde kantoren met ten hoogste 10% van het bestaande BVO van het gebouw, voor zover deze niet gerealiseerd kan worden op basis van het bestemmingsplan; of
- transformatie naar zelfstandige kantoren tot een maximum BVO van 1.500 m² per gebouw.

Een bestemmingsplan kan wel nieuwvestiging van ondergeschikte kantoren toelaten. Een bestemmingsplan moet een motivering bevatten hoe met deze regels is omgegaan.

Binnen de beoogde herontwikkeling is geen sprake van nieuwvestiging van kantoren. Binnen het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is een maatschappelijk bestemming (met maximaal 4.085 m² aan gebouwen) opgenomen, waarbij onder meer maatschappelijke voorzieningen, kantoorruimtes en een museum zijn toegestaan. Met de beoogde ontwikkeling komen er met name onzelfstandige/ondergeschikte kantoorruimtes bij (ondergeschikt aan een andere hoofdfunctie). Het oppervlak aan nieuwe zelfstandige kantoorruimtes is begrensd op 1.500 m². Dit is een stuk minder dan 4.085 m² in de huidige situatie en daarmee is er netto geen sprake van nieuwvestiging van zelfstandige kantoren binnen het plangebied.

Toetsing agrarisch

Het plangebied is aangeduid als 'agrarische bedrijven'. Er zijn in principe geen nieuwe agrarische bouwvlakken toegestaan. Omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden veehouderij is niet toegestaan. In het bestemmingsplan kan een regeling worden opgenomen die nevenactiviteiten toestaat, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten;
- de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel;
- erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar;
- omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Er worden enkele percelen aan het landbouwkundig gebruik onttrokken. In overeenstemming met de normen/pachtrechts van de Grondkamer worden de desbetreffende pachters schadeloos gesteld.

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe agrarische bouwvlakken beoogd. Voor een deel van het plangebied is de agrarische bestemming uit de huidige planologie overgenomen. Hier zijn geen wijzigingen in aangebracht. Op dit vlak bestaan er geen beperkingen.

Toetsing NNN

Direct aansluitend aan het plangebied ligt een strook die is aangemerkt als 'Natuur Netwerk Nederland'. Het bestemmingsplan dient de wezenlijke kenmerken en waarden van deze natuurstrook te beschermen en in stand te houden. Deze strook valt buiten het plangebied en blijft behouden. De natuurbestemming binnen het plangebied en de groene structuren van de nieuwe terreininrichting sluiten aan op de NNN strook en maken een verbinding mogelijk met de bestaande houtopstand ten oosten van de planlocatie. Hiermee wordt de natuurwaarde in het gebied vergroot.



Figuur 3.3

Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening met (in groen) ligging NNN-strook en in rood de grens van het plangebied

Toetsing cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Agrarisch cultuurlandschap, dat bestaat uit de deelgebieden Lopikerwaard, Kockengen-Kamerik-Zegveld, Westbroek, Linschoten, Ronde Venen, Soester Eng, Cope-ontginningscomplex Hei- en Boeicop e.o. en Zouweboezem. De cultuurhistorische waarde van het Agrarisch cultuurlandschap ligt vooral in (1) de aanwezige ontginningsstructuur en de ontginningsrichting; (2) de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten; (3) het waterbeheersingssysteem.

Bij ontwikkelingen in dit gebied vormt de cultuurhistorische waarde een uitgangspunt en inspiratiebron. Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Een bestemmingsplan bevat een

beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

In paragraaf 4.12 zijn de cultuurhistorische waarden in het gebied beschreven. Het Rijksmonument blijft in stand, evenals een groot aantal van de elementen met positieve en unieke monumentenwaarden, zoals de bunker, de feederhuisjes, de tuiblokken en het wachtershuisje. Het kenmerkende verkavelingspatroon van smalle kavels en sloten blijft behouden en versterkt door het graven van nieuwe watergangen. Daarnaast wordt de Zevenhovense kade hersteld en doorgetrokken en blijft de indrukwekkende entree met bomenrij behouden. Het gehele complex behoudt haar vrije ligging in een open landschap.

3.2.3 Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

De provincie heeft de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen uitgewerkt in de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen. Voor Lopik is daarbij met name het zogenaamde Gebiedskatern Groene Hart van belang. Met het uitwerken van de kernkwaliteiten in de Kwaliteitsgids geeft de provincie Utrecht antwoord op een aantal vragen. Wat betekenen bijvoorbeeld 'openheid', '(veen)weidekarakter' of 'samenhangend stelsel' eigenlijk? Welke aspecten in het landschap zorgen ervoor dat je de kernkwaliteiten beleeft?

Het doel van de Kwaliteitsgids is het concreet maken van de kernkwaliteiten van de Utrechtse landschappen, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat. In de gebiedskaternen is ook een deel opgenomen dat dient als inspiratie en houvast voor het omgaan met ontwikkelingen, zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs beter beleefbaar worden. Kenmerken die voor het plangebied onder andere worden onderscheiden, zijn met name: grote openheid opgespannen tussen linten en achterkades, met overgangszones naar de rivierdijken, grasland in een strokenverkaveling, met laagstamboomgaarden in de overgangen aan de randen en rechte bebouwingslinten met verdichting en verdunning.

De Kwaliteitsgids is in eerste instantie bedoeld voor alle mensen van de provincie Utrecht met een bestuurlijke en ambtelijke functie. Daarnaast is de gids ook bruikbaar voor betrokken partijen uit de landschappen, zoals gebiedscommissies, gemeenten, waterbeheerders, natuurterreinbeheerders, maatschappelijk middenveld, landschapsorganisaties, grondeigenaren, burgers en bedrijven.

Toetsing

Bij de ruimtelijke invulling van het voormalige zendstation is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten in relatie met openheid en zichtlijnen in het landschap. In paragraaf 4.2 wordt nader beschreven hoe het plan inspeelt op de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarden. Tevens zijn voor het plan een inrichtingsplan met landschapsontwerp en een beeldkwaliteitsplan opgesteld; deze zijn als bijlagen toegevoegd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale omgevingsagenda Lopikerwaard 2040

Samen hebben de gemeente en het waterschap HDSR uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling en transitie van de kernen en het buitengebied. De 'Regionale Omgevingsagenda Lopikerwaard 2040' geeft richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de kernen en het unieke polderlandschap (met de typische cope verkaveling). Thema's die aan de orde komen zijn woningbouw, economische ontwikkeling, duurzame en toekomstbestendige agrarische sector, energietransitie, bereikbaarheid, recreatie en landschap. De gezamenlijk geformuleerde uitgangspunten helpen de afzonderlijke gemeenten bij het vormgeven aan regionale samenwerking en ontwikkeling van de lokale omgevingsvisies.

Belangrijke uitdagingen en ontwikkelingen die beschreven zijn deze omgevingsagenda zijn:

- Klimaatadaptatie: verdroging van landbouwgronden, bodemdaling, extreme weersomstandigheden.
- Energietransitie: aandacht voor zonnevelden en windenergie. Conflict met agrarische productie in buitengebied.
- Natuur en recreatie: watergangen als recreatieve aders, veel aandacht voor optimalisatie recreatieve routes (wandelen, fietsen, varen).
- Wonen en bereikbaarheid: vergrijzing, druk op voorzieningen en verenigingsleven. Vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Verbetering van OV en duurzame bereikbaarheid is nodig.
- Landbouw: verschuiving van agrarisch productielandschap naar multifunctioneel consumptielandschap en kringlooplandbouw.
- Cultuur, recreatie, horeca, ICT en zakelijke dienstverlening groeit. Groei aan informele werklocaties, verschuiving van werklocaties en menging van functies.

De hierboven geschetste uitdagingen en ontwikkelingen zijn vertaald in 8 ambities voor de Lopikerwaard:

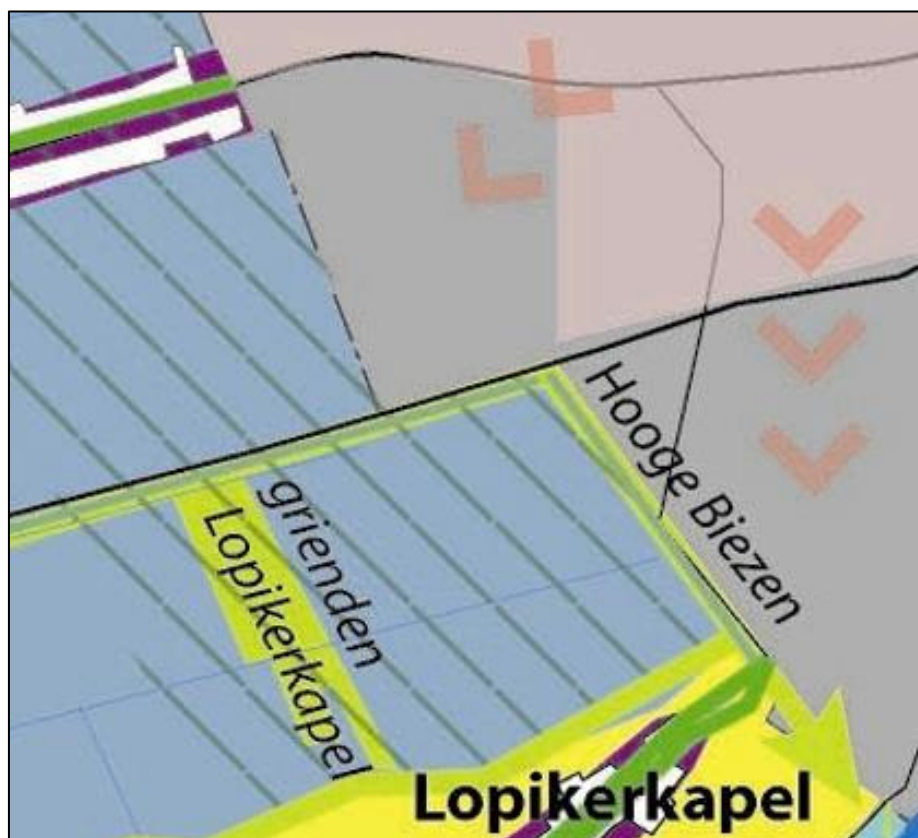
1. Bouwen aan gezonde en vitale kernen
2. Samenwerken aan een krachtige regionale economie
3. Actief verkennen van een toekomstbestendige en duurzame agrarische sector
4. Investeren in betere en duurzame bereikbaarheid
5. Vormgeven van een eerlijke en wederkerige energietransitie
6. Zorgdragen voor een klimaatadaptieve en bodemdalingsbestendige regio
7. Ruimte geven aan natuur en een biodivers landschap
8. Versterken van een recreatief aantrekkelijke regio

Toetsing

Met onderhavig plan wordt ruimte geboden voor menging van diverse functies, waaronder cultuur en recreatie, en de versterking van natuur/biodiversiteit op het terrein. Het nieuwe Zendstation heeft nadrukkelijk als doel om ruimte te geven aan lokale en innovatieve bedrijvigheid op een bestaande werklocatie. Het Zendstation met het omliggende polderpark kan een icoonproject worden voor Lopik en de Lopikerwaard: een bijdrage aan een krachtige regionale economie op een bijzondere en aantrekkelijke polderlocatie.

3.3.2 Groene driehoek

Voor de gemeenten Lopik, Montfoort en Oudewater is in 2005 het landschapsontwikkelingsplan 'Groene Driehoek' opgesteld. Daarin is een inventarisatie en analyse van het landschap gegeven aan de hand van onder meer de aspecten water, bodem, cultuurhistorie en ecologie. Tevens is een visie en een uitvoeringsprogramma opgesteld voor het landschap. De visie is gericht op een actieve landschapsontwikkeling, waarbij de kernkwaliteiten van het landschap centraal staan. Het uitgangspunt voor de ontwikkelingsgerichte visie is dat iedere activiteit een kwaliteitsimpuls moet inhouden. Op de visiekaart is aangegeven waar welke kernkwaliteiten aanwezig zijn, welke ontwikkelingen gewenst zijn en welke kenmerken behouden moeten blijven.



Figuur 3.4

Uitsnede kaart landschapsvisie 'Groene Driehoek'

Toetsing

De locatie is ingedeeld onder 'Lopikerwaard' (blauw in figuur 3.4), waarbij behoud van het zeer open landschap en versterking van landschapspatronen en natuurwaarden centraal staat. Daarnaast ligt het plangebied in de zone 'Landschap – strategisch gebied landgoed' (schuin groene arcering), waar behoud, herstel en ontwikkeling van het historische landschap centraal staat. Ter plaatse van de groene stroken (donker en lichtgroen) langs de Hooge Biezen en de N210 is behoud, herstel en ontwikkeling van boombeplanting, natuurgebieden en ecologische verbindingzones belangrijk.

Het plan sluit aan bij de landschappelijke visie van de Groene Driehoek. Het kenmerkende historische verkavelingspatroon van smalle kavels en sloten blijft behouden. Daarnaast wordt de Zevenhovensche kade hersteld en doorgetrokken en blijft de huidige entree met bomenrij behouden. Het gehele complex behoudt haar vrije ligging in een open landschap. De NNN-strook ten noorden van het plangebied (groene strook langs de N21) blijft onaangetast. En met de nieuw op te nemen natuurbestemming wordt een groene verbinding gemaakt met het groen aan de oostzijde van het plangebied (groene stroken langs de Hoge Biezen).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 LopikMEerwaard

In het beleid LopikMEerwaard zijn spelregels opgesteld voor het behoud en versterken van kernkwaliteiten en de potenties van het landelijk gebied. Deze zijn vervolgens vertaald naar toetsingscriteria. Het kenmerkende uitgangspunt van LopikMEerwaard is: "voor wat hoort wat". Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden in het kader van LopikMEerwaard is dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met het vaststellen van de notitie LopikMEerwaard (2010) heeft de gemeenteraad gekozen om het instrument ontwikkelingsplanologie in te zetten voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Het is de kunst om nieuwbouw te realiseren met respect voor de streekeigenheid met natuur en landschap en groene bebouwingslinten. Goede initiatieven met positieve gevolgen voor de kwaliteit van het gebied moeten mogelijk gemaakt worden. De agrarische sector is de drager van het gebied en mag niet aan kracht inboeten.

Toetsing

Met de ontwikkeling met veel ruimte voor groen en recreatie is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige staat van het terrein. Verder wordt verwezen naar hetgeen in paragraaf 4.2 is opgenomen ten aanzien van het aansluiten op de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarden in het gebied.

3.4.2 Visie op de linten

De Visie op de linten is door de raad vastgesteld op 30 mei 2017. In de Visie op de linten wordt verder uitwerking gegeven aan het gedachtegoed van de beleidsnotitie LopikMEerwaard door aan de daarin geformuleerde beleidsopgaven waarden en belangen te koppelen. Een belangrijk onderdeel bij de voorbereiding van de Visie was de inbreng en betrokkenheid van inwoners, ondernemers en agrariërs. Op basis van de inventarisatie zijn beleidsopgaven opgesteld en zijn de bestaande ruimtelijke ambities verder uitgewerkt. De werkwijze, waarbij het accent ligt op de verbetering van ruimtelijke kwaliteit, speelt een belangrijke rol.

In de gemeente Lopik worden de bestaande kwaliteiten gevormd door het landschap, de cultuur-historische betekenis van ruimtelijke structuren en bebouwing, de aanwezige natuurwaarden en het oorspronkelijke gebruik van het landelijk gebied. Gezamenlijk vormen zij de herkomstwaarde van het landelijk gebied. Nieuwe ruimtelijke kwaliteit kan worden toegevoegd wanneer er verbindingen gelegd worden tussen bestaande kwaliteiten. Kernachtig samengevat is het uitgangspunt van het gemeentelijke ruimtelijke beleid dat bij elke ontwikkeling vanuit de herkomstwaarde wordt gezocht naar een balans tussen belevingswaarde en gebruikswaarde om een duidelijke toekomstwaarde te kunnen realiseren. In de visie wordt ingegaan op beleid, trends en een gebiedsanalyse. Vervolgens zijn deze uitgewerkt in de volgende beleidsopgaven:

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering als voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen

Het landelijk gebied is geen statisch geheel. Het is een dynamisch gebied dat door ontwikkeling voortdurend in beweging is. Niet alle veranderingen leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied. De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden en versterken en de verbetering van ruimtelijke kwaliteit nog belangrijker maken bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. De volgende aspecten spelen daarbij een rol:

	Landelijk gebied
Belevingswaarde	• Behoud van de landschappelijke karakteristiek met cultuurhistorische bebouwing en natuurlijke waarden; • Het realiseren van een aantrekkelijke omgeving; • Sociaal veilige en vitale leefomgeving; • Ontwikkeling van recreatieve en culturele voorzieningen op de schaal van onze gemeente; • Behoud identiteit door agrarische karakter en de aanwezigheid van boerenerven en het behoud oorspronkelijke agrarische functies.
Gebruikswaarde	• Passende ontwikkelingsmogelijkheden voor aan het landelijk gebied verbonden activiteiten; • Ruimte voor meervoudig ruimtegebruik en flexibiliteit; • Aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid; • Stimulerende maatregelen gericht op keuzevrijheid en verscheidenheid; • Goed woon- en leefklimaat.
Toekomstwaarde	• Borging kernkwaliteiten landelijk gebied; • Ontwikkelingen van breed draagvlak; • Goede condities voor sociaaleconomische vitaliteit landelijk gebied; • Goede basis voor de ontwikkeling en het behoud van landschappelijke kwaliteit; • Duurzame inrichting watersystemen en samenhang tussen gebieden met natuurlijke waarden.

Waarborgen van cultuurhistorie en waardevolle structuren

De gemeente Lopik heeft een aantrekkelijk landelijk gebied met een hoge cultuurhistorische waarde die sterk samenhangt met het oorspronkelijke agrarische gebruik van het gebied. Deze cultuurhistorie vormt grotendeels de huidige ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied en vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen. De volgende aspecten spelen daarbij een rol:

	Cultuurhistorie
Belevingswaarde	• Behoud landschappelijke karakteristiek; • Behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; • Versterken identiteit.
Gebruikswaarde	• Behoud en versterken divers aanbod; • Versterken toegankelijkheid; • Stimuleren gecombineerd gebruik.
Toekomstwaarde	• Duurzame inrichting watersystemen en landschap; • Aantrekkelijk woon- en leefgebied; • Bewustwording en ruimte voor vernieuwing.

Van primair agrarisch gebied naar een multifunctioneel gebied met kwaliteit

Het leven in de linten en de inrichting van de polders is voornamelijk gericht op het agrarisch gebruik. Ook in de toekomst zal dit het geval zijn, al is de positie van de landbouw aan verandering onderhevig. Het landelijk gebied wordt steeds multifunctioneler. De gemeente moet een ruimtelijk kader vaststellen waarbinnen deze verandering zich verder kan ontwikkelen met als doel een goede

fysieke leefomgeving te waarborgen. In het afwegingskader zal met betrekking tot landbouw in ieder geval rekening gehouden moeten worden met de volgende bouwstenen voor beleid:

- ruimtelijke kwaliteit als randvoorwaarde voor nieuwe activiteiten en herbestemming;
- voldoende ruimte bieden voor de duurzame ontwikkeling van toekomstbestendige grondgebonden veehouderijen;
- percelen en bestaande agrarische bedrijfsbebouwing moeten ingezet kunnen worden voor verbreding van het agrarisch bedrijf door middel van ondergeschikte agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten;
- innovatieve regelgeving voor ruime en flexibele mogelijkheden voor de herbestemming van agrarische percelen;
- sturen op actieve benadering van stoppers en het organiseren van draagvlak voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de agrarische sector;
- inzetten op behoud cultuurhistorische waarden, landschapsstructuur en agrarisch vastgoed;
- bewaken van een goed evenwicht tussen een goede fysieke leefomgeving (gezondheid, duurzaamheid, voorkomen van hinder) en het realiseren van optimale omstandigheden voor agrarische bedrijven.

Ontwikkelen van het recreatief en toeristisch potentieel

Eén van die nieuwe functies in de linten zijn recreatieve en toeristische activiteiten. De activiteiten kunnen ontwikkeld worden als nevenfunctie maar ook als vervolgfuncties van agrarische bedrijven. De kwaliteiten van het landelijk gebied vormen een goede basis voor de verdere recreatieve en toeristische ontwikkeling. Dit vergt wel een goede afstemming op de kwaliteiten en waarden van het gebied.

Stimuleren van duurzaamheid en waarborgen van veiligheid en waterbeheersing

De fysieke leefomgeving wordt een steeds belangrijker onderdeel van het afwegingskader. Een gezond en veilig leefklimaat staan daarbij centraal. Dat vraagt van de gemeente dat er nagedacht wordt over duurzaamheid (energietransitie) en waterbeheersing.

Toetsing

Met onderhavig plan vindt de herontwikkeling van een bestaand terrein plaats met een eigen identiteit. De voorgestane functies zijn qua aard en schaal passend op deze locatie en worden gekenmerkt door innovatie, onderzoek, cultuur, natuur en recreatie. De nieuwe invulling brengt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse met zich mee. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke visie.

3.4.3 Toekomstvisie Lopik 2030

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. Deze toekomstvisie presenteert een opsomming van de sterke en zwakke punten van de gemeente en de ontwikkelingen die de gemeente staat te wachten. Daarnaast bevat de Toekomstvisie strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil

realiseren. Belangrijke aandachtspunten zijn de "leefbaarheid en duurzaamheid van linten en kernen" en het "versterken van het landelijk gebied".

Kijkend naar Lopik, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: "De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied."

Toetsing

Het plan heeft als doel om de Lopikse kwaliteit te versterken en een plek te zijn waar lokale ondernemers en verenigingen gebruik van kunnen maken. Meer hierover is te lezen in voorgaand hoofdstuk.

3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (vastgesteld door gemeenteraad op 25 februari 2014) is op hoofdlijnen omschreven wat de kenmerkende kwaliteiten zijn van onze gemeente, onderverdeeld in een klein aantal gebieden. Niet langer bedoeld om af te keuren wat fout is, maar met voorbeelden ter inspiratie hoe het zou kunnen. De gemeente Lopik heeft specifiek beleid voor het buitengebied ontwikkeld, gezien de hoge kwaliteitsambities die daar gelden. Verder maakt de gemeente gebruik van een ervenconsulent om ruimtelijke ingrepen verantwoord in te kunnen passen.

De relatie tussen welstand en ontwikkelingen in het buitengebied kan niet los worden gezien van de notitie LopikMEerwaard (paragraaf 2.3.1), waarmee de gemeente Lopik inzet op actieve gebiedsontwikkeling. Een van uitgangspunten van het beleid LopikMEerwaard is dat goede initiatieven, die positieve gevolgen hebben voor de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebied, bespreekbaar zijn. Door op een bepaald perceel ontwikkelingen mogelijk te maken, kan de kwaliteit van de bebouwingslinten en/of het landschap van Lopik worden verhoogd. Zowel inhoudelijk als procesmatig kan de link worden gelegd tussen LopikMEerwaard en de nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de nota zijn de karakteristieken van het buitengebied van de gemeente beschreven, waar vervolgens criteria aan zijn gekoppeld.

Toetsing

Voorgestane transformatie met onder meer het beleefbaar maken van cultuurhistorie, de realisatie van nieuwe (recreatieve) verbindingen en natuurontwikkeling heeft positieve gevolgen voor de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In paragraaf 4.2 wordt nader beschreven hoe het plan inspeelt op de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarden.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn in dit geval als bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

4.1.1 Beoordeling

Voor de ontwikkeling is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op basis van deze beoordeling wordt geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling van het NOZEMA-terrein geen belangrijke negatieve milieueffecten veroorzaakt die het uitvoeren van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De MER-beoordeling is opgenomen in bijlage III.

4.1.2 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan hoeft geen milieueffectrapport (m.e.r.) opgesteld te worden.

4.2 Landschap en beeldkwaliteit

Het huidige complex heeft een hoofdkwartier-structuur: een groot gebouw met naastgelegen ondergeschikte gebouwen in een groen landschap. In de toekomstige situatie is dat ook zo. Het hoofdgebouw - Het Zendstation - wordt gerenoveerd en de participatio's worden in een groen landschap om het hoofdgebouw geplaatst. Deze participatio's zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en het landschap klein, verspreid over het terrein en min of meer verscholen in het groen.

In bijlage I is het inrichtingsplan met landschapsonwerp en beeldkwaliteitsplan opgenomen.

4.2.1 Landschap

Het terrein ligt op de overgang van de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen langs Lek, Kromme IJssel en Enge IJssel naar de lager gelegen rivierkomvlakte. Het voormalige NOZEMA-terrein ligt grotendeels aan de oostrand van polder Zevenhoven. De Biezendijk (voorheen: Zevenhovensche kade) vormt de oostelijke begrenzing van deze polder en fungeert nog steeds als kade (zijwende). Ten westen van de Biezendijk heeft het landschap het kenmerkende slagenpatroon van het veenweidelandschap van het Groene Hart, hoewel op deze korte afstand van de Lek nog geen sprake is van een dik veenpakket.

Bij de aanleg van het NOZEMA-complex is het historische slotenpatroon aan de westzijde van de Biezendijk op een aantal plekken doorbroken. De wens is deze lijnvormige waterstructuur bij de herinrichting waar mogelijk te herstellen en daarmee het verschil met de onregelmatige blok-verkaveling ten oosten van de Biezendijk te accentueren.

Tegelijkertijd kan hiermee in het gebied een nieuwe landschappelijke drager worden geïntroduceerd en kunnen op termijn waterrijke verbindingen worden gelegd met de eventuele toekomstige (woon)omgeving van het Kromme IJssel Park. Ook het doorgaande karakter van de Biezendijk zelf zal zo veel mogelijk worden hersteld. Bijvoorbeeld in de vorm van een recreatieve wandel- en fietsverbinding die de landschappelijke relatie tussen de rivier, de polder en de stad IJsselstein kan versterken.



Figuur 4.1

Landschappelijk ontwerp

Van oudsher is in dit landschap op de overgang van oeverwal naar rivierkomvlakte sprake van een afwisseling van boomgaarden, Elzensingels, knotbomenrijen, grienden, hooilanden en open weidegebied. Ook verschillende percelen op de voormalige NOZEMA-locatie zijn in de loop der tijd in gebruik geweest als boomgaard of griend. Zo is het bos tussen de Biezendijk en de Hoge Biezendijk al op historische kaarten terug te vinden.

Bij de herontwikkeling van het terrein wordt de historische landschappelijke onderlegger als basis gehanteerd voor de toekomstige groene inrichting. Dit komt onder andere tot uiting in het herstel van de oorspronkelijke houtkade en een aantal noord-/zuidsloten. Tegelijkertijd wordt ook een nieuwe laag aan de locatie toegevoegd, die op onderdelen kan afwijken van de dominante landschapsstructuur. Feitelijk net als eind jaren '30 gebeurd is.

Op het noordelijke terrein zorgen elzenhakhout en uitgebreide bosschages van struiken voor een natuurlijke inpassing van de parkeerterreinen. Het zuidelijke deel is gericht op het behoud van openheid met fraaie zichtlijnen en vista's op het landschap.

Historische elementen als het hoofdgebouw, de bunker en de tuiankers van de drie voormalige zendmasten blijven dominant en herkenbaar in het gebied. Dat geldt ook voor de symmetrieas rond het hoofdgebouw. Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het terrein is dat de historische bebouwing altijd vrij in het landschap blijft liggen, net als nu het geval is. Vandaar dat wordt ingezet op de ontwikkeling van een 'Polderpark', waarbinnen de te behouden en de toekomstige bebouwing komt te liggen.

De voorgenomen herontwikkeling van de voormalige Nozema-locatie ligt buiten de zogenaamde rode contour. De provincie Utrecht hanteert deze contour bij het afwegen van ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen de rode contour is verstedelijking toegestaan, mits deze aansluit op het geldende bestemmingsplan. Rondom stedelijke gebieden heeft de provincie zogenaamde kernrandzones aangewezen. Ook de Nozema-locatie ligt binnen zo'n kernrandzone. Stedelijke ontwikkelingen binnen kernrandzones zijn alleen mogelijk onder de voorwaarde dat dit leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst.

Onderhavig plan zorgt voor kwaliteitsverbetering binnen het plangebied en voor de directe omgeving door herstel van het rijksmonument, beleefbaar maken van cultuurhistorie, realisatie van nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer, herstel van de Zevenhovense Kade en verbinden van natuur (Natuur Netwerk Nederland). Het betreft een openbaar polderpark met diverse functies in het groen en met ruimte voor recreatie.

Geconcludeerd wordt dat bij de ruimtelijke inpassing de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving betrokken zijn; daarbij rekening houdend met aspecten als openheid, groenstructuren en zichtlijnen. Er is met de herinrichting van het terrein en de vormgeving van de bebouwing aansluiting gezocht bij bestaande landschappelijke structuren en cultuurhistorische elementen en patronen. De ontwikkeling wordt ruimtelijk en functioneel passend geacht binnen het projectgebied met versterking van natuurwaarden en recreatiemogelijkheden.

4.2.2 Beeldkwaliteit nieuwbouw

Aanbouw

De vernieuwing van de aanbouw bij Het Zendstation haalt zijn inspiratie uit het originele transformatorgebouw. Het herstelt de hiërarchische en getrapte opbouw van het zendgebouw. De materialisatie en detaillering heeft een knipoog naar het monument, maar duidelijk is dat het een moderne toevoeging betreft. De aanbouw biedt ruimte voor een nieuwe entree en bijeenkomstruimte met zicht op de polder en tuiblokken.

Participatio's

De participatio's krijgen hun identiteit vanuit het landschap en de historie. Een combinatie van duurzame en natuurlijke materialen en een flexibele constructie zijn de basis. De gebouwen worden als een familie ontworpen, maar krijgen ieder een eigen verbijzondering. Ze zijn eenvoudig van opbouw en transparant voor veel licht en lucht en een sterke relatie met hun omgeving. Bij de realisatie van de participatio's staat natuurinclusief bouwen centraal: deze worden uitgevoerd met ruimtes voor vleermuizen, mussen en andere vogels.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Beoogde situatie

Op het terrein van het voormalige Zendstation worden met dit bestemmingsplan diverse activiteiten mogelijk gemaakt, die gedeeltelijk reeds zijn toegestaan middels een tijdelijke omgevingsvergunning.

Grofweg kan voor de beoogde situatie de volgende verdeling gemaakt worden:

- Rijksmonument (3.874 m² BVO)
- Participatio's (4.500 m² BVO)
- Bunker (900 m² BVO)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of het plan in voldoende parkeer-voorzieningen voorziet en is gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van het plan.

4.3.2 Inrichting terrein

Het terrein ligt buiten de bebouwde kom en wordt middels een uitrit aan de zuidzijde ontsloten op de Biezendijk/ Hogebiezendijk. Het terrein is beperkt toegankelijk per openbaar vervoer (1x per uur een buurtbus). De verwachting is daarom dat de meeste bezoekers per auto komen. Hier is in het ontwerp rekening mee gehouden.

Er worden binnen het plangebied in totaal 380 parkeerplekken met halfverharding aangelegd. Daarenboven worden voldoende fietsenstallingsvoorzieningen in de vorm van een centrale stalling bij het Rijksmonument (hoofdgebouw). Daarnaast is er voldoende ruimte op het terrein voor eventueel aanvullende voorzieningen, zoals het plaatsen van fietsnietjes bij de participatio's.

4.3.3 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Autoparkeren

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.

Met onderhavig plan worden veel verschillende functies mogelijk gemaakt die niet één op één onder een van de categorieën vallen die opgenomen zijn in de CROW-publicatie. Dit heeft als gevolg dat bij de toetsing maatwerk moet worden toegepast. Ook het ontbreken van kengetallen voor het buitengebied bij een van de categorieën zorgt voor maatwerk. Voor de diverse activiteiten die met dit plan mogelijk worden gemaakt is getoetst aan de meest relevante categorieën opgenomen in de CROW-publicatie. Aan de hand hiervan zijn bandbreedtes bepaald van minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen.

De locatie van het voormalige Zendstation is aan te merken als 'buitengebied' en 'niet stedelijk'.

Rijksmonument

In het Rijksmonument vinden onder meer plaats: zakelijke en culturele bijeenkomsten, educatieve functies / experimenten (living lab). Gezien de mix aan beoogde activiteiten kunnen meerdere categorieën uit de CROW-publicatie (deels) van toepassing zijn. Dit zijn door de aanwezigheid van werk- en overlegruimten in de nieuw te realiseren aanbouw de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' en de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)'.

Voor de bijeenkomstruimten in het rijksmonument betreft dit de enige in de publicatie beschikbare categorie 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw'. Gezien de schaal en aard van de beoogde (bijeenkomst)activiteiten in het Rijksmonument kan gesteld worden dat deze een aanzienlijk kleinschaliger karakter hebben dan genoemde categorie. Deze categorie is daarom niet één op één van toepassing maar benadert de geplande functies in enige mate.

Voor laatstgenoemde categorie geldt dat er geen kencijfers voor een buitengebied zijn en dat de CROW-publicatie hierover zelf het volgende aangeeft: *Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.* Vanwege het feit dat voor het buitengebied geen kencijfers zijn opgenomen is voor de beoordeling als uitgangspunt genomen het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Voor het bepalen van het benodigde aantal te realiseren parkeerplekken wordt de minimale norm gehanteerd.

Bedrijfsverzamelgebouw									
	Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	1,1	1,6	1,7	2,2	3,0% geen bovengrens
Sterk stedelijk	0,8	1,3	1,1	1,6	1,3	1,8	1,7	2,2	
Matig stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	1,7	2,2	
Weinig stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	
Niet stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	
Opmerking									
Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven									

Minimale norm 'buitengebied' en 'niet stedelijk': 1,7 parkeerplek/100m²

Kantoor (zonder baliefunctie)									
Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	0,9	1,4	2,3	2,8	3,0% - geen bovengrens
Sterk stedelijk	0,9	1,4	1,3	1,8	1,4	1,9	2,3	2,8	
Matig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	1,8	2,3	2,3	2,8	
Weinig stedelijk	1,6	2,1	2,1	2,6	2,3	2,8	2,3	2,8	
Niet stedelijk	1,6	2,1	2,1	2,6	2,3	2,8	2,3	2,8	

Minimale norm 'buitengebied' en 'niet stedelijk': 2,3 parkeerplek/100m²

Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw									
	Parkeerkencijfers (per 100m ² bvo)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	n.v.t.	n.v.t.	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	n.v.t.	n.v.t.	
Matig stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	
Weinig stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	
Niet stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	
<i>Opmerking</i> Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfersge geven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Aandeel bezoekers: 99%									

Minimale norm 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk': 6,0 parkeerplek/100m²

Met een BVO van 3.874 m² komt dit neer op de volgende aantallen parkeerplekken:

- Uitgaande van de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' met parkeernorm 1,7/100 m² → 66
- Uitgaande van de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)' met parkeernorm 2,3/100 m² → 90
- Uitgaande van de categorie 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw' met parkeernorm 6,0/100 m² → 233

Dit geeft een bandbreedte van 66 - 233 benodigde parkeerplekken.

Participatio's

In de participatio's vinden onder meer plaats: activiteiten creatieve industrie / kleinschalige werk-/vergaderfuncties, educatieve functies en onderzoek. Gezien de beoogde diverse functies, lijken voor de participatio's de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' dan wel de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)' het meest passend (voor de normen wordt verwezen naar de desbetreffende bovenstaande tabellen). Ook kan de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/laboratorium/ werkplaats)' deels van toepassing zijn.

Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)									
	Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	2,1	2,6	3,0% geen bovengrens
Sterk stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,9	2,4	2,1	2,6	
Matig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
Weinig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
Niet stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	

Minimale norm 'buitengebied' en 'niet stedelijk': 2,1 parkeerplek/100m²

Met een BVO van 4.500 m² komt dit neer op de volgende aantallen parkeerplekken:

- Uitgaande van de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' met parkeernorm 1,7/100 m² → 77
- Uitgaande van de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)' met parkeernorm 2,3/100 m² → 104
- Uitgaande van de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/laboratorium/werkplaats)' met parkeernorm 2,1/100 m² → 95

Dit geeft een bandbreedte van 77 - 104 benodigde parkeerplekken.

Bunker

In de bunker vinden onder meer plaats: leisure functies, ateliergebruik, exposities en culturele activiteiten. De meest relevante categorie voor de bunker is 'museum'.

Museum										
	Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)								Aandeel laadpunten	
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buiten gebied			
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
Zeer sterk stedelijk	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	n.v.t.	n.v.t.	2,5 - 3%	
Sterk stedelijk	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	n.v.t.	n.v.t.		
Matig stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	n.v.t.	n.v.t.		
Weinig stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	n.v.t.	n.v.t.		
Niet stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	n.v.t.	n.v.t.		
Opmerking										
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden.										
Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.										
Aandeel bezoekers: 95%										

Minimale norm 'buitengebied' en 'niet stedelijk': 1,0 parkeerplek/100m²

Net als bij de andere functies kan ook bij deze functie, gezien de aard ervan, gesteld worden dat maatwerk benodigd is en dat in casu gedeeltelijk ook de categorieën 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/laboratorium/werkplaats)' dan wel (in mindere mate) 'bedrijfsverzamelgebouw' deels van toepassing (kunnen) zijn.

Met een BVO van 900 m² komt dit neer op de volgende aantallen parkeerplekken:

- Uitgaande van de categorie 'museum' met parkeernorm 1,0/100 m² → 9
- Uitgaande van de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/laboratorium/werkplaats)' met parkeernorm 2,1/100 m² → 19
- Uitgaande van de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' met parkeernorm 1,7/100 m² → 16

Dit geeft een bandbreedte van 9 - 19 benodigde parkeerplekken.

Parkeerbehoefte

Uit het bovenstaande volgt dat indien voor het rijksmonument, de participatio's en de bunker wordt uitgegaan van de categorie met de hoogste parkeernorm er in totaliteit minimaal 356 (233 + 104 + 19) parkeerplekken aangelegd moeten worden. Voor de volledigheid wordt nog aangevoerd dat bij bovengenoemde toetsing geen rekening is gehouden met het feit dat de bunker hoofdzakelijk wordt gebruikt/bezocht door bezoekers van het Rijksmonument en/of de participatio's. Naar verwachting zal het minimaal aantal benodigde parkeerplekken minder dan voornoemde 356 plekken bedragen.

Er worden met het plan in totaal 380 plekken op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen conform de kencijfers CROW. 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.

Geconcludeerd wordt dat met het plan wordt voldaan aan de parkeerbehoefte: er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen binnen het plangebied.

Fietsparkeren

Naast parkeerplekken voor auto's worden er ook voorzieningen voor fietsen aangebracht. Zo wordt ten noorden van het Rijksmonument ruimte gereserveerd voor een fietsenstalling met ten minste 50 plekken. Daarnaast worden fietsenstallingsvoorzieningen in de vorm van fietsnietjes en kleinschalige overdekte stalling op het terrein mogelijk gemaakt, onder meer bij de participatio's. Daarmee wordt er ook parkeerruimte geboden aan personen die met de fiets naar de locatie komen.

Verder worden oplaadplekken (e-laadstations) gerealiseerd en wordt nagedacht over de mogelijkheden van het aanbieden van deelfietsen.

Gelet op de locatie en de hiervoor geschetste situatie is te verwachten dat met de te realiseren plekken volledig kan worden voorzien in de fietsparkeerbehoefte.

4.3.4 Verkeer

In het plangebied aan de Biezendijk 3 is de realisatie van een polderpark met diverse bebouwing voorzien. Dit heeft gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de wegen naar het plangebied.

Op basis van de normen opgenomen in de CROW-publicatie is de parkeerbehoefte (356 parkeerplekken) bepaald. Zoals hiervoor aangegeven worden 380 parkeerplekken gerealiseerd. Op basis van de huidige praktijk (lees: de reeds aanwezige activiteiten op het terrein met een maximum van 250 bezoekers en 500 verkeersbewegingen op een dag, welke tijdelijk mogelijk zijn gemaakt) en de toekomstige capaciteit van de binnenruimtes van alle gebouwen is een inschatting gemaakt van het maximaal aantal bezoekers op een dag.

Het aantal dagen waarop het maximaal scenario plaats zal vinden is in de praktijk beperkt. Het gemiddeld scenario zal het meest voorkomen. Voor de toetsing is wel uitgegaan van het maximale bezoekersscenario.

Scenario	Rustige dag (weekenden zonder programming, vakantieperiodes)	Gemiddelde dag (doordeweekse dagen met alleen daggebruik, soms in het weekend, soms een combinatie van dag en avond voor kleinschalige bijeenkomsten)	Drukke dag (doordeweekse dag overdag gebruik + in de avond ook programma)
Aantal bezoekers (Rijksmonument, participatio's en bunker opgeteld)	0 tot 150	150 tot 350	350 tot 600
Aantal verkeersbewegingen*	Maximaal 300	Maximaal 700	Maximaal 1000

* Bij zakelijk gebruik wordt gerekend met 1 bezoeker per auto i.v.m. slechte bereikbaarheid middels OV. Bij leisure gebruik wordt gerekend met 2,3 bezoeker per auto.

Rekenvoorbeeld gemiddelde dag:

Op een doordeweekse dag komen overdag 80 gebruikers van de participatio's + 100 bezoekers voor een zakelijke bijeenkomst en in de avond komen 150 bezoekers voor een theatervoorstelling.

Dit betekent: $(80/1) + (100/1) + 150/2,3 = 245$ auto's.

$245 \text{ auto's} \times 2 \text{ (heen en terug)} = 490$ verkeersbewegingen.

Toelichting bezoekersscenario's

Rustige dagen

De weekenden en vakantieperiodes kunnen worden aangemerkt als een rustige periode. Op die momenten is er minder of geen zakelijk gebruik van het hoofdgebouw. Op die momenten zijn er doordeweeks wel mensen aanwezig in de participatio's en in de avonden of weekenden kunnen de gebouwen of het polderpark plek zijn voor lokale initiatieven en culturele activiteiten met een kleinschalig karakter.

Gemiddelde dagen

Tijdens niet-vakantie periodes zal de locatie een gemiddeld gebruiksscenario kennen.

Op werkdagen zullen de participatio's bezet zijn en zal het hoofdgebouw gebruikt worden voor ontvangst van groepen in verschillende samenstellingen met maximaal 250 gasten. In deze periode wordt in weekenden culturele activiteiten geprogrammeerd met bijvoorbeeld 200 gasten.

Drukke dagen / maximaal scenario

Een aantal keer per jaar zal de locatie gebruikt worden voor grotere bijeenkomsten. 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).

Ten aanzien van de eigen werknemers wordt het volgende opgemerkt. Het kernteam van de organisatie van het Zevenhoven Park bestaat uit ca. 10 personen die op afstand dan wel op locatie werkzaam zijn (in de participatio's). Door werknemers bezette ruimtes kunnen op dat moment niet door bezoekers gebruikt worden.

De verkeersgeneratie door toeleveranciers (catering/personeel bediening) is wisselend. Op een drukke dag zal het om ca. 20 verkeersbewegingen gaan. Daarbij wordt opgemerkt dat het doel is personeel uit de regio aan te trekken vanwege operationele redenen en om lokaal werkgelegenheid te creëren. Met als beoogd resultaat dat veel met de fiets naar de projectlocatie wordt gekomen. Met voornoemde verkeersbewegingen is rekening gehouden bij het maximaal aantal verkeersbewegingen van 1.000. Overigens is relevant dat bij deze 1.000 verkeersbewegingen is uitgegaan van 380 parkeerplekken terwijl op basis van de CROW slechts 356 plekken nodig zijn (en daarbij zelfs uitgaande van de hoogste parkeernorm).

Opgemerkt wordt dat binnen de huidige vergunning sprake is 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 verkeersafwikkeling geen beperkingen op. Onderstaand wordt hierop ingegaan.

Verkeersonderzoek

Door Goudappel Coffeng is een onderzoek verricht naar de capaciteit van de omliggende wegen en de verwachte verkeersdruk als gevolg van de realisatie van de diverse beoogde functies op het betreffende terrein aan de Biezendijk. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage IV.

Uit het onderzoek blijkt dat de Hogebiezendijk voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersdruk van 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal op deze weg als gevolg van de geplande ontwikkeling binnen het plangebied op een verkeersveilige wijze af te wikkelen. De verwachting is dat 66% van het verkeer een herkomst heeft ten noorden van de Lek. Dit verkeer zal gebruik maken van de Hogebiezendijk. Het overige verkeer zal gebruik maken van de Radiolaan en Lekdijk. De wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer van Nozema te verwerken. Dit geldt ook voor de Radiolaan en Lekdijk. Echter is het vanwege de beperkte breedte van deze wegen gewenst het verkeer van/naar Nozema zoveel mogelijk te geleiden via IJsselstein. Dit wordt gecommuniceerd richting de bezoekers. Verder hebben de kruispunten Willem van Oranjeplein en

Baronieweg – Nijverheidsweg voldoende capaciteit om het extra verkeer op een acceptabele wijze af te wikkelen.

Daarbij kan tevens worden opgemerkt dat delen van de planlocatie in het huidige bestemmingsplan met een maatschappelijk bestemming (met maximaal 4.085 m² aan gebouwen) zijn opgenomen waarbij onder meer maatschappelijke voorzieningen, onzelfstandige/ ondergeschikte kantoorruimtes en een museum zijn toegestaan. Nieuwvestiging van (bedrijfs)activiteiten zijn reeds bij recht toegestaan. Verkeer genererende activiteiten zijn daarom voorzien. Met de geplande ontwikkeling is sprake van een toename die passend is, zo blijkt uit voornoemd onderzoek.

Het toevoegen van de diverse functies binnen het plangebied levert geen verkeerskundige knelpunten op het aanpalende wegennet (aanrijdroute). Ten aanzien van de aanrijdroute wordt door initiatiefnemers nu al hierop gestuurd in de communicatie naar bezoekers. De praktijk leert dat bijna alle bezoekers het advies over de te nemen route opvolgen.

Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve consequenties heeft qua ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied.

Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de verkeersveiligheid op de Hogebeezendijk (zijnde de aanrijdroute) kan het volgende worden aangegeven. Uit de analyse van Goudappel Coffeng blijkt dat tot 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal er sprake is van een verkeersveilige verkeersdruk op de Hogebeezendijk. De huidige verkeersdruk is 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de toekomst groeit dit tot 1.330 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Vanuit de verkeersveiligheid op het wegvak bezien is een verdere groei van de activiteiten mogelijk: de restcapaciteit is 2.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal na realisatie van het plan.

Hieruit volgt dat met de voorgestane ontwikkeling nog steeds sprake is van een verkeersveilige verkeersdruk op de Hogebeezendijk. Ook voor de overige wegen in de omgeving geldt dat deze over voldoende restcapaciteit beschikken, zo blijkt uit het onderzoek van Goudappel Coffeng. Voor deze wegen is dan tevens sprake van een verkeersveilige verkeersdruk.

Met betrekking tot het aspect verkeersveiligheid is het de wens van de eigenaren van Het Zendstation om in samenwerking met de gemeente en omwonenden te kijken naar mogelijkheden voor eventuele verkeerskundige aanpassingen van de Hogebeezendijk in relatie tot het concept 'Natuurlijk sturen'. Om zo een bijdrage te leveren aan een zo optimaal en zo veilig mogelijke verkeersafwikkeling. Er is de initiatiefnemers namelijk veel aangelegen een aantrekkelijke en veilige route te creëren voor wandelaars en fietsers in combinatie met het autoverkeer, zowel binnen het plangebied als in de directe omgeving.

Aanvullende mogelijkheden

Initiatiefnemers beogen de bereikbaarheid voor fietsers en wandelaars te versterken. Het aanleggen van een langzaam verkeersroute naar het noorden richting IJsselstein (oversteek bij rotonde N210) wordt als een serieuze kans gezien met veel meerwaarde voor de uiteindelijke realisatie en bereikbaarheid van het plan.

Hiermee kan ook een verbetering van de bereikbaarheid van de locatie plaatsvinden voor bezoekers die met het openbaar vervoer komen. Die kunnen dan de tram vanaf CS Utrecht nemen. De dichtstbijzijnde sneltramhalte ligt hemelsbreed op circa 850 meter afstand.

Verder bestaan er plannen om (elektrische) pendelbussen (taxi on demand) in te zetten bij de diverse bijeenkomsten tijdens drukke dagen.

4.3.5 Conclusie

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gerekend met de parkeernormen op basis van de kencijfers CROW. Er wordt binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Ten aanzien van parkeren vindt geen belasting van de openbare ruimte plaats.

In de huidige situatie wordt het verkeer van het terrein zonder problemen ontsloten. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek is gebleken dat onderhavig plan geen problemen oplevert voor de verkeersafwikkeling en ontsluiting. Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de verkeersveiligheid.

Hoewel er sprake is van een toename aan verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

Activiteitenbesluit

De activiteiten op de inrichting vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het geluid van de hele inrichting moet worden getoetst aan de volgende eisen uit tabel 2.17 van het Activiteitenbesluit.

Artikel 2.17

1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) en het maximaal geluidsniveau ($L_{A,max}$), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

a. de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{A,r,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A,r,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{A,max}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

b. de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidsniveaus ($L_{A,max}$) niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;

Indirecte hinder

We beschouwen het verkeer dat over de Biezendijk en Hogebiezendijk rijdt als indirecte hinder. Indirecte hinder beoordelen we aan de hand van de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer' uit 1996. Hierin staan de volgende richtlijnen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau beschreven: de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en de maximaal toegestane waarde van 65 dB(A). Het streven is om te voldoen aan de voorkeurswaarde, maar met motivatie kan een hogere waarde tot ten hoogste 65 dB(A) worden bepaald. De maximale geluidsniveaus ($L_{A,max}$) hoeven niet beoordeeld te worden bij indirecte hinder.

Goede ruimtelijke ordening

Het betreft ten hoogste een categorie 2 inrichting volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. In deze brochure wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige en een gemengde omgeving. In een gemengde omgeving is sprake van een hoger omgevingsgeluidniveau vanwege bedrijven of hoofdinfrastructuur in de nabije omgeving.

Gezien de landelijke omgeving met weinig bedrijvigheid en geen grote wegen, is er geen sprake van een gemengde omgeving en kan deze situatie worden beschouwd als een rustige omgeving. Voor een categorie 2 inrichting geldt in een rustige omgeving een richtafstand van 30 meter. De woning aan Biezendijk 4 valt hier binnen. De overige woningen vallen hier buiten, maar nemen we wel mee in de beoordeling. In een rustige omgeving hanteren we een etmaalwaarde van 45 dB(A) als richtwaarde voor geluid. Dit is dus 5 dB strenger dan de geluidsniveaus beschreven in tabel 2.17a. De richtwaarden uit de VNG-brochure zijn dus maatgevend in de beoordeling. De

woning ten noorden, Boomgaard 160, ligt wel in een gemengde omgeving hier kan een richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde gehanteerd worden.

Voor de maximale geluidniveaus hanteren we richtwaarden 20 dB hoger dan voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, dus: 65 dB(A) in de dagperiode, 55 dB(A) in de nachtperiode en 60 dB(A) in de avondperiode.

4.4.2 Beoordeling

Ten behoeve van de transformatie en herontwikkeling van het terrein Nozema is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt als bijlage V onderdeel uit van de toelichting. Er zijn daarbij twee mogelijke scenario's onderzocht.

Situatie a:

- Maximaal 350 bezoekers tegelijkertijd op het gehele buitenterrein;
- Buiten geen versterkte muziek;
- Maximaal 1.000 voertuigbewegingen (dus 500 heen, 500 terug);
 - o Dag: 750
 - o Avond OF nacht: 250
- Uiterste bedrijfstijden tussen 08.00 uur en 00.00 uur (vrijdag/zaterdag).

Situatie b:

- Maximaal 600 bezoekers tegelijkertijd op het gehele buitenterrein;
- Buiten geen versterkte muziek;
- Maximaal 1.000 voertuigbewegingen (dus 500 heen, 500 terug);
 - o Dag: 750
 - o Avond OF nacht: 250
- Maximaal 12 dagen per jaar, waarvan maximaal 3 aaneensluitend;
- Uiterste bedrijfstijden tussen 08.00 uur en 00.00 uur (vrijdag/zaterdag).

We beschouwen het Activiteitenbesluit milieubeheer als toetsingskader en kijken ook naar de indirecte hinder en het geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor laatstgenoemde hanteren we de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering".

Activiteitenbesluit

De situaties a en b kunnen met de gehanteerde uitgangspunten voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook in het zeer uitzonderlijke geval dat situatie a en b op dezelfde dag plaatsvinden, kan nog worden voldaan aan het Activiteitenbesluit (ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde bij Biezendijk 4 en 34 dB(A) etmaalwaarde bij de overige woningen).

Indirecte hinder

Het geluid van het aan- en afrijdend verkeer beoordelen we als indirecte hinder. Bij de woning aan de Biezendijk 4 wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) met 8 dB overschreden, maar wordt wel

voldaan aan de maximale grenswaarde van 65 dB(A). De woning aan Biezendijk 4 is een tijdelijke situatie, wat meegenomen kan worden in de beoordeling van het geluid.

Bij de woningen aan de Hogebiezendijk wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde met ten hoogste 4 dB overschreden. Dit ligt ruim onder de maximale grenswaarde van 65 dB(A). Ook wordt er voldaan aan de geluidnormen voor het binnenniveau. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of deze geluidniveaus acceptabel zijn.

Goede ruimtelijke ordening

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ voldoet aan de richtwaarden uit de VNG-brochure in situaties a en b.
- De maximale geluidniveaus L_{Amax} voldoen op een lichte overschrijding bij Biezendijk 4 na aan de richtwaarden uit de VNG-brochure.

Bij Biezendijk 4 berekenen we dus de hoogste geluidniveaus. Het is belangrijk dat bij deze woning in beschouwing wordt meegenomen dat deze nog slechts tijdelijk wordt bewoond en binnen enkele jaren zal worden geamoveerd.

Ook in het zeer uitzonderlijke geval dat situatie a en b op dezelfde dag plaatsvinden, kan nog worden voldaan aan de grenswaarden (ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde bij Biezendijk 4 en 34 dB(A) etmaalwaarde bij de overige woningen).

Hoewel dieren geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder zijn, is het wel wenselijk om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de mogelijke gevolgen van geluid voor vee in beeld te brengen. De afstand van de dichtstbijzijnde veestal tot de gemengde bestemming aangrenzend aan het voormalige zendstation bedraagt circa 270 m. Deze afstand is verder dan van verscheidene van de woningen aan de Hogebiezendijk naar deze bestemming. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de gevel van de stal, bedraagt ten hoogste 30 dB(A) etmaalwaarde vanwege het geluid op het terrein in situaties a en b. Gezien dit geluidniveau verwachten wij niet dat de koeien in de stal hiervan schrikken en zich eventueel verwonden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Met de voorziene activiteiten binnen het plangebied wordt gesteld dat in de omgeving sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Wettelijk kader

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). Het doel hiervan is om milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) zoveel mogelijk te voorkomen. Tegelijkertijd geeft milieuzonering aan bedrijven zekerheid over de (milieu)ruimte die het bedrijf heeft.

Voor milieuzonering wordt landelijk gebruikgemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', editie 2009. In deze handreiking is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten milieubelastende activiteiten aangegeven welke richtafstanden bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van milieugevoelige activiteiten. In de zogeheten Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang: geluid, geur, stof en gevaar (met name brand- en explosiegevaar). De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

De VNG-handreiking hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/buitengebied is een gebied dat is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies, zoals bedrijven, voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

De richtafstanden zoals die worden gegeven in bijlage I van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk/rustig buitengebied. In de handreiking wordt gesteld dat deze richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap kunnen worden verlaagd indien er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Zie onderstaande tabel voor de richtafstanden.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.2

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

4.5.2 Beoordeling

De planlocatie is gelegen in een rustig buitengebied. De voorgestane functies vallen onder maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt in een rustig buitengebied een richtafstand van 30 meter. Het gaat om activiteiten die weinig milieubelastend zijn.

Woningen van derden en/of andere gevoelige functies buiten het plangebied bevinden zich buiten genoemde richtafstand en op ruime afstand van het zendgebouw en beoogde participatio's.

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/pachregels van de Grondkamer worden de desbetreffende pachters schadeloos gesteld.

Binnen het plangebied is de bestaande woning Biezendijk 4 momenteel nog als zodanig in gebruik. Deze woning valt onder het overgangsrecht van onderhavig bestemmingsplan. De woning bevindt zich binnen de richtafstand van 30 meter vanaf een beoogde participatio ten noorden van de woning. De overige bebouwing op het terrein is buiten de richtafstand gesitueerd.

Van voornoemde participatio wordt geen significante hinder verwacht, omdat de activiteiten vooral binnen plaatsvinden en eventuele buitenactiviteiten plaatsvinden aan de noord- en westzijde van de participatio (>30 meter vanaf de woning). Deze 30 meter is bovendien een *richtafstand* waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Relevant is dat het in casu gaat om een tijdelijke situatie waarbij afstemming met de huidige bewoner plaatsvindt; daarbij is er geen sprake van

grootschalige activiteiten op korte afstand van de woning. Daarom is niet te verwachten dat onevenredige hinder optreedt voor de bewoner van Biezendijk 4.

4.5.3 Conclusie

Ter plaatse van woningen van derden en/of andere gevoelige functies in de omgeving is geen milieuhinder ten gevolge van de geplande functies te verwachten en zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens vormen in de omgeving aanwezige functies geen belemmering voor de activiteiten binnen het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Water

4.6.1 Wettelijk kader

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie en kwelgebieden). De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedbeheersplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

2^e Nationale waterplan 2016-2021

In december 2015 heeft het kabinet het 2^e Nationale Waterplan vastgesteld. Het Nationale Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Op basis van art. 2.3 Wro heeft de Minister de bevoegdheid om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening structuurvisies vast te stellen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan het Nationale Waterplan voor zover het de ruimtelijke aspecten betreft tevens worden aangemerkt als structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met het Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het kabinet streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienenvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een

waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterbeheerplan 2016-2021 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' zijn koers op hoofdlijnen vastgelegd. De Waterkoers is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

In de Keur geeft het Hoogheemraadschap regels voor de realisatie van nieuwe bebouwing. Deze regels dienen ervoor te zorgen dat het functioneren van het watersysteem (o.a. doorstroming, afwatering, kwaliteit) niet verslechtert.

Er geldt vanuit de Keur een compensatieplicht bij het dempen of versmallen van watergangen. Het verlies van waterberging door demping/verkleining van waterlichamen moet 100% gecompenseerd worden met nieuw oppervlaktewater, bij voorkeur binnen hetzelfde peilgebied.

Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW). Hierin staan de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die door de provincie genomen worden ten aanzien van het grondwater.

Handboek Watertoetsproces

In 2014 heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden een handboek opgesteld waarin wordt aangegeven hoe het waterschap invulling geeft aan het ruimtelijk ordeningsproces. In dit document wordt onder andere ingegaan op de aspecten waterveiligheid, schoon water, wateroverlast/watertekort en grondwater.

Een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kan gevolgen hebben voor het watersysteem. Daarnaast is het belangrijk dat de omgeving geen hinder ondervindt van effecten als gevolg van een ontwikkeling (niet afwentelen in ruimte en tijd). Dit uitgangspunt wordt door het waterschap het 'standstill-principe' genoemd. Met andere woorden, ontwikkelingen moeten minstens hydrologisch neutraal zijn. Om bij ruimtelijke ontwikkelingen minimaal een standstill te krijgen is in de Keur (artikel 3.7) opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak (toename verhard oppervlak) versneld tot afvoer te brengen richting oppervlaktewater. Een versnelde afvoer moet conform de Keur van het waterschap worden voorkomen of gecompenseerd. In beide gevallen kunnen verschillende methodieken en voorzieningen worden toegepast.

In het handboek is voor ontwikkelingen van verschillende omvangen aangegeven wat daarbij het advies is ten aanzien van het infiltratiesysteem. Bij een toename van verhard oppervlak tot 500 m² in het stedelijk gebied en 1.000 m² in het landelijk gebied is er geen verplichting vanuit het waterschap voor het aanleggen van een infiltratiesysteem dan wel het mogelijk maken van compensatie. Voor een grotere toename aan verhard oppervlak geldt dit wel.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Gemeente Lopik 2018-2022

In het gemeentelijke rioleringsplan is, voor een periode van zeven jaar, het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Lopik vastgelegd. De doelstellingen voor de komende planperiode zijn als volgt:

1. Zorgen voor inzameling stedelijk afvalwater
2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater
3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren)
4. Zorgen voor de verwerking van ingezameld hemelwater
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert
6. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering

4.6.2 Beoordeling - Watertoets

Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied liggen verschillende watergangen. Deze zijn weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3

Ligging watergangen in het plangebied

Het overgrote deel van de watergangen binnen de plangrenzen zijn geclassificeerd als tertiaire watergangen en hebben een diepte van circa 60 cm. De eigenaren van de aangrenzende percelen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de sloten.

In het plangebied liggen verder geen kunstwerken zoals gemalen, sluizen of inlaten. Ook zijn er geen beschoeiingen en natuurvriendelijke oevers aanwezig.

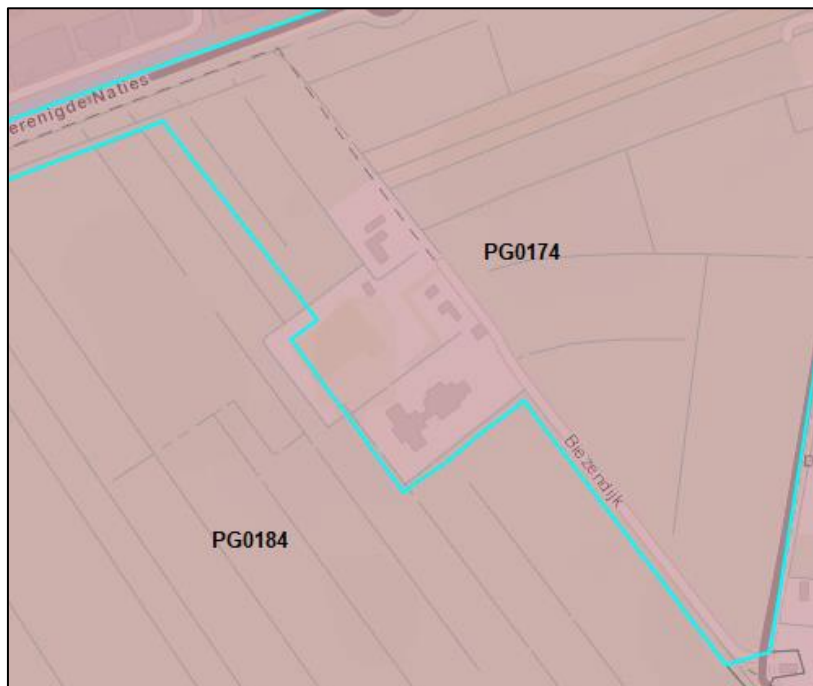
Ten noordoosten en ten zuiden van het plangebied bevinden zich primaire watergangen (blauwe lijnen) met een beschermingszone van 5 meter aan beide zijden. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor onderhoud van deze sloten. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen 5 meter vanaf de primaire watergangen.

Peilgebied

Het plangebied ligt in het gebiedsplan 'Peilbesluit Lopikerwaard' en valt onder het 'Peilbesluit Koekoek 2013'. Het plangebied kent twee peilgebieden (zie figuur 4.4):

- Het oostelijke deel van het plangebied valt onder de peilcode PG0174. Daarbij hoort een peil van -0,57 meter / -0,62 meter NAP. Het peilbeheer is seizoensgebonden.
- Het westelijke deel van het plangebied valt onder de peilcode PG0184 met een peil van -1,10 meter / -1,30 meter NAP. Het peilbeheer is seizoensgebonden.

Voor de herontwikkeling geldt dat de peilen ongewijzigd blijven.



Figuur 4.4

Peilbesluit

Dempingen en nieuw oppervlaktewater

In de bijlagen is een tekening (inclusief toelichting) opgenomen met te dempen sloten en nieuw te graven watergangen.

Rondom de bunker worden 3 sloten gedempt (blauwe stippellijnen E1, E2 en E3). Deze sloten hebben een breedte van 2,75 meter en gezamenlijke lengte van 157 meter. Het totaal te dempen wateroppervlakte komt daarmee op 431,75 m².

In het kader van de herontwikkeling worden 8 nieuwe watergangen gegraven (blauwe lijnen D1 t/m D8). De lange sloot langs de Zevenhovensche Kade/Biezendijk heeft een breedte van 4 meter. De overige nieuwe sloten hebben een breedte van 2,75 meter. De nieuwe sloten hebben een gezamenlijke lengte van 680 meter en een wateroppervlakte van 2.302,5 m².

Het verlies aan waterberging door demping van waterlichamen wordt voor meer dan 100% gecompenseerd met nieuw oppervlaktewater. In totaal is er sprake van een toename van het wateroppervlakte van 1.870,75 m².

De te dempen sloten E2 en E3 met een gezamenlijke oppervlakte van 321,75 m² liggen in het peilgebied PG0184. Het verlies aan waterberging wordt voor meer dan 100% gecompenseerd door nieuw oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied middels het graven van nieuwe watergangen D2, D5, D7 en de helft van D8 met een gezamenlijke oppervlakte van 434,75 m².

De te dempen sloot E1 met een oppervlakte van 110 m² ligt in het peilgebied PG0174. Het verlies aan waterberging wordt voor meer dan 100% gecompenseerd door nieuw oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied middels het graven van nieuwe watergangen D1, D3, D4, D6 en de helft van D8 met een gezamenlijke oppervlakte van 1.867,75 m².

Toename verharding

Op de kaart met toelichting in bijlage VI zijn de nieuw aan te brengen verhardingen weergegeven. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van circa 23 hectare. De locatie is in de huidige situatie deels verhard en deels onverhard. De hoeveelheid verharding in de huidige situatie ten opzichte van de toekomstige situatie is weergegeven in tabel 4.1. Hierbij is al uitgegaan van de situatie waarin de woning aan de Biezendijk 4 geamoveerd is en plaats heeft gemaakt voor groen onverhard terrein. Ook als de verhardingsoppervlakte van deze woning (248 m²) wel wordt meegerekend bij de nieuwe verharding, wordt voldaan aan de watercompensatieplicht.

Tabel 4.1

Verharding huidig versus nieuw

Type verharding	Verharding huidig (m ²)	Verharding nieuw (m ²)	Toename verharding (m ²)
Hoofdgebouw	805	805	-
Aanbouw	934	550	-384
Bunker	1.600	1.600	-
Bijgebouwen	1.194	93	-1.101
Participatio's	-	4.500	4.500
Overige bebouwing bestemming gemengd	-	100	100
Overige bebouwing bestemming groen	-	50	50
Toerit en inrijdvlak	1.340	1.340	-
Verharding Rijksmonument	3.966	895 1.343 halfverharding	-1.728
Wegen	1.589	6.649 637 halfverharding	5.697
Parkeren	1.644	5.689 halfverharding	4.045
Overige (o.a. wandel en fietspaden)	1.721	4.380 638 halfverharding	3.297
		Totaal	14.476

Voor een toename van verhard oppervlakte in het landelijk gebied van meer dan 5.000 m² geldt een compensatieplicht van 10%. Dit betekent dat een compenserend wateroppervlakte van 1.447,60 m² nodig is. Dit wordt gerealiseerd door de aanleg van nieuwe watergangen. Netto wordt 1.871,75 m² aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de compensatie-

eis van het Hoogheemraadschap. Dit is een maximale berekening, waarin halfverharding als 100% verhard oppervlakte is meegenomen. Ook is de oppervlakte voor de participatio's een maximum met als uitgangspunt voor de berekening dat deze allemaal 1-laags gebouwd worden. In de praktijk kan het zijn dat een aantal participatio's een extra bouwlaag krijgen, waarmee de totale footprint afneemt.

Er zit in het plan voldoende capaciteit om de toename van bebouwing en verharding en afstromend regenwater bij regenval op te vangen in het plangebied. Bij de realisatie kan het zijn dat er geschoven moet worden in verharding, dempingen en nieuwe watergangen. Daarbij wordt altijd de 10% compensatie gewaarborgd.

Grondwater

Het maaiveld in het plangebied ligt ongeveer 0,5 meter boven NAP. In en rondom het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Het grondwater bevindt zich op circa 1 meter beneden maaiveld.

De maaiveldhoogte en belasting van de ondergrond blijft met de herontwikkeling nagenoeg ongewijzigd. Er worden als gevolg van de toekomstige herontwikkeling qua grondwater dan ook geen negatieve effecten verwacht.

Tijdens het bouwrijp maken en de daadwerkelijke bouw zal mogelijk op verschillende plaatsen het grondwater kunstmatig verlaagd moeten worden door middel van bemaling. Deze tijdelijke grondwaterstandsverlagingen kunnen effect hebben op zetting van bestaande bebouwing en inklinking van veenbodems. In het kader van de Grondwaterwet dient per bemaling aangegeven en onderbouwd te worden wat de invloed van de grondwaterstandsverlaging is op de omgeving. Een bemalingsvergunning wordt alleen verleend, als voldoende passende maatregelen getroffen worden om effecten als gevolg van tijdelijke grondwaterstandsverlagingen tegen te gaan.

Waterkwaliteit

In grote delen van het landelijk gebied van Lopik treedt lichte kwel op vanuit de hoger gelegen oeverwallen langs de Hollandsche IJssel en Oude Rijn en de stroomruggen van de verdwenen rivieren. Daardoor hebben de sloten over het algemeen een goede waterkwaliteit. Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Er gelden dus geen specifieke regels of beperkingen om vervuiling van water tegen te gaan.

Bij de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen (dus geen zink, koper, lood en PAK-houdende materialen). Uitspoeling van stoffen, en daarmee veranderingen van de grondwaterkwaliteit, wordt dan ook niet verwacht.

De voorziene activiteiten in het plangebied zijn niet bodembedreigend en zorgen in principe niet voor vervuiling van het grond- en oppervlaktewater. Bij kleinschalige bodembedreigende

activiteiten worden bodembeschermende maatregelen getroffen, zoals voorgeschreven in de Nederlandse Bodemrichtlijn. Hiermee wordt verontreiniging van bodem en oppervlaktewater voorkomen.

Riolering en afvalwater

In het plangebied wordt een gescheiden riolering aangelegd. Deze wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Hemelwater van schone oppervlakken (daken en verharde paden) wordt rechtstreeks afgevoerd naar de verschillende sloten. Hemelwater van (licht) vervuilde oppervlakken zoals parkeerterreinen en verharde wegen wordt via een voorzuivering (bermpassage) geloosd op de sloten. Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het rioleringsstelsel. In vergelijking met het huidige gebruik van het plangebied wordt geen significante toename van de afvoer van afvalwater verwacht.

Klimaatadaptatie

In het plangebied wordt op de volgende manier rekening gehouden met klimaatadaptatie:

- De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met waterdoorlatende halfverharding. Bij (piek)buien kan regenwater hierdoor direct in de bodem wegzakken en zo wordt het riool ontlast. Ook draagt het bij aan het voorkomen van droogte en bodemdaling, doordat het regenwater het grondwater aanvult.
- Er worden verschillende nieuwe watergangen gegraven, waardoor er sprake is van extra bergend vermogen bij (piek)buien. De groene invulling van het park maakt samen met de aanwezige watergangen en onverharde oppervlakten dat binnen het plangebied afdoende mogelijkheden bestaan om de hoeveelheid water bij extreme neerslag op te vangen.
- Er wordt nieuw laag en hoog groen gerealiseerd, dat zorgt voor schaduwvorming en verkoeling van de directe omgeving. Door optimalisering beplanting in het park wordt voorzien in zoveel mogelijk schaduwrijk groen ten behoeve van een gezond verblijfsklimaat (koele verblijfsplekken, verbeterde luchtkwaliteit, etc.). De nieuwe invulling levert een aanzienlijke bijdrage aan het tegengaan van hittestress in het plangebied.
- Naast de aanwezige beplanting die veel water in de bodem vasthoudt, is door de voorziene bergingscapaciteit binnen het plangebied in de vorm van onder meer een groot aantal watergangen een waterbuffer aanwezig die de bodem voorziet van water. De gemiddelde maandelijkse hoeveelheid regenwater vormt de bron voor dit waterreservoir. Op deze wijze is het park bestand tegen verdroging in de zomerperiode.
- Verder wordt nagedacht over eventuele toepassing van andere klimaatadaptatieve maatregelen, te denken valt bijvoorbeeld aan groene daken of gevels voor de participatio's, de ramen van de participatio's niet op het zuiden oriënteren, het gebruik van lichtgekleurde bouwmaterialen en bestratingsmaterialen die weinig tot geen warmte vasthouden of het toepassen van zonwering.

Vergunningen

Voor een aantal werkzaamheden is een watervergunning vereist op grond van de Keur.

Voorbeelden van situaties waarbij een watervergunning nodig is:

- het dempen of wijzigen van een watergang;
- het aanleggen van een kabel of leidingen;
- het planten van bomen en struiken;
- het brengen van water in een watergang;
- bemalingsvergunning.

Deze vergunningen worden in een latere fase aangevraagd.

De watertoets is ter beoordeling en advisering voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Tevens heeft overleg plaatsgevonden. Het Hoogheemraadschap kan zich vinden in het beoogde ontwerp van het plan. De uitwerking/uitvoering (van onder meer breedte watergangen, bladval/schaduw en dimensionering natuurvriendelijke oevers) vindt in samenspraak met het Hoogheemraadschap plaats,

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

4.7.2 Beoordeling

In het verleden zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In het kader van dit bestemmingsplan is door Grondslag een historisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 33915, van 25 februari 2022). Dit rapport is opgenomen als bijlage. De resultaten van de verschillende onderzoeken zijn hieronder toegelicht.

Bodemonderzoek Ramil 1995

Op de locatie is in 1995 een bodemonderzoek uitgevoerd door Ramil in de achtertuin van de dienstwoning aan de Biezendijk 4 (Milieuonderzoek tanklocatie Biezendijk 4 Lopikerkapel, oliekartering, kenmerk 14655/D1425.AO/R002/F-IAR/AKB, van juli 1995). Op de onderzoekslocatie was een ondergrondse huisbrandolietank aanwezig met een inhoud van 3.000 liter. De bodem bleek matig verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten.

De omvang van de verontreiniging werd geschat op 10 m³ voor zowel de grondverontreiniging als het bodemvolume verontreinigd grondwater. De verontreiniging is verwijderd bij de sanering van de tank. Van de sanering van de tank is een certificaat aanwezig bij de gemeente, waarin aangegeven dat de aangetroffen bodemverontreiniging verwijderd is.

Verkennd bodemonderzoek Biezendijk Lopikerkapel (2000)

In verband met de voorgenomen sloop van bebouwing en de bouw van een nieuw pand is in 2000 een bodemonderzoek uitgevoerd aan de noordzijde van de huidige onderzoekslocatie. De nieuwbouwlocatie is onderzocht, evenals de locatie septictank/spuitscabine. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met zware metalen, PAK, EOX en minerale olie.

Bodemonderzoek Grontmij 2007

In 2007 is door Grontmij een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd rondom het Nozema gebouw (Biezendijk 3, 4, 4a, 4b en 4c te Lopikerkapel, kenmerk 13/99081673/KB, van 29 november 2007). Aanleiding van dit onderzoek was de voorgenomen verkoop van de locatie. Het gaat om kadastraal perceel gemeente Lopik, sectie F, perceel 232. Plaatselijk is sprake van een puinhoudende grondlaag die licht tot sterk verontreinigd is met PAK. De bovengrond is overwegend licht verontreinigd met minerale olie, zink, EOX en PAK. De ondergrond is overwegend licht verontreinigd met PAK en nikkel. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met xylenen. Nader onderzoek naar de PAK verontreiniging wordt aanbevolen. In figuur 4.5 is weergegeven waar de verontreiniging met PAK is aangetroffen (oranje = boven de tussenwaarde, rood is boven de interventiewaarde).



Figuur 4.5

PAK verontreiniging (rood = interventiewaarde, oranje = tussenwaarde)

Bodemonderzoek Grontmij 2011

In 2011 is door Grontmij een actualiserend onderzoek uitgevoerd (Briefrapportage actualisatie onderzoek KPN locatie Lopikerkapel, referentienummer GM-0006125, van 25-03-2011). Aanleiding van dit onderzoek was de voorgenomen verkoop en herontwikkeling van de locatie. Er is beperkt

bodemonderzoek (een enkele boring en herbemonstering van een bestaande peilbuis) uitgevoerd nabij een aantal verdachte deellocaties: de opslag van ijzer, hout, papier, afgewerkte olie, condensatoren, oplosmiddelen, glycol, tl-buizen, batterijen en huishoudelijk afval en opslag van gevaarlijke stoffen (bestrijdingsmiddelen) bij de terreindienst. Nabij de verdachte deellocaties zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Aandachtspunten bodemkwaliteit volgend uit het historisch onderzoek van 2022

Op basis van historische gegevens en in het verleden uitgevoerde onderzoeken zijn de volgende aandachtspunten van belang voor de herontwikkeling:

- Er zijn diverse voormalige bronlocaties voor bodemverontreinigingen aanwezig binnen het plangebied. Niet alle bronlocaties zijn recent of na het beëindigen van activiteiten onderzocht, dus niet bekend in hoeverre de activiteiten op deze locaties tot bodemverontreinigingen hebben geleid.
- Er is sprake van verschillende gedempte sloten binnen het plangebied.
- Er is plaatselijk sprake van een matige tot sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond.
- Er blijkt asbest aanwezig te zijn (geweest) in diverse panden. Bovendien is de bodem puinhoudend en daarmee verdacht op het voorkomen van asbest. Ditzelfde geldt voor een eventuele funderingslaag onder het asfalt. Voor zover bekend is er nooit een asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie.

Kortom, op basis van de historie en het gebruik van de locatie als zendcomplex is de locatie verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Door Grondslag wordt aanbevolen om een verkennend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren op het moment dat een plan voor de herontwikkeling van een (deel) van het terrein concreet is. Bodemonderzoek is nodig voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, werkzaamheden in de bodem en grondverzet. Bij het onderzoek is aandacht nodig voor de algemene bodemkwaliteit, PFAS, de PAK-verontreiniging, de verschillende bronlocaties, de slootdempingen en de asbestverdachte puinbijmengingen. Ook wordt geadviseerd onderzoek te doen naar de kwaliteit van de verhardingen (asfalt en mogelijke fundatielagen) indien deze worden opgebroken.

Door het project wordt het plangebied in gebruik genomen voor een gemengde functie. Deze functie heeft in beginsel geen negatieve effecten op de bodemkwaliteit. Is er in de nieuwe situatie sprake van bodembedreigende activiteiten, dan worden bodembeschermende maatregelen genomen. Als er tijdens het slopen verontreinigingen in de bodem worden aangetroffen of als zich andere omstandigheden voordoen inzake de bodemgesteldheid, dan worden direct de noodzakelijke acties ondernomen.

4.7.3 Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens is niet te verwachten dat het aspect 'bodem' leidt tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Voor de benodigde omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt nader onderzoek verricht en vindt, indien nodig, sanering van de bodem plaats.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer zijn in hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) kwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid van de mens voor de buitenruimte opgenomen. In 2009 zijn aanvullende regels van kracht geworden om de bepalingen vanuit de Europese richtlijn luchtkwaliteit in de wetgeving op te nemen. De volgende regelgeving is van toepassing bij toetsing van de luchtkwaliteit:

- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de uitgebrachte wijzigingen.
- EU-richtlijn luchtkwaliteit 2008 (2008/50/EG).

4.8.2 Beoordeling

De uitwerking van het nieuwe bestemmingsplan heeft effect op de totale stikstof- en stofemissie van het plangebied. De 'verkeersgeneratie' door het plangebied is relevant omdat voertuigbewegingen van en naar het plangebied veranderen. Het plan wordt niet volledig gasloos uitgevoerd, waardoor er ook stikstofemissies zijn door gasverbruik.

Middels een luchtkwaliteitsonderzoek is de invloed van het gewijzigde bestemmingsplan op de luchtkwaliteit in de omgeving in beeld gebracht. Gekeken is naar de toekomstige luchtkwaliteit in het gebied. Daartoe zijn de te verwachten emissies in kaart gebracht van de gebruiksfase van het bestemmingsplan. Vervolgens is de verspreiding naar de omgeving modelmatig berekend, om een prognose van de immissieconcentratie te kunnen geven, en deze te toetsen aan de van toepassing zijnde grenswaarden. Het luchtkwaliteitsonderzoek is opgenomen als bijlage VIII bij deze toelichting.

Uit de berekeningen blijkt duidelijk dat de normen voor luchtkwaliteit niet worden overschreden door het plan. Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan van de Nozema-locatie wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming. Omdat binnen het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden kan eveneens worden geconcludeerd dat sprake is van een "goede ruimtelijke ordening".

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie.

4.9 Stikstof

4.9.1 Wettelijk kader

In de Wet natuurbescherming (Wnb) van 1 januari 2017 zijn regels opgenomen voor de bescherming van natuur en landschap. In artikel 2.7, van de Wnb is vastgelegd wanneer voor het realiseren van een plan of project een vergunning benodigd is in het kader van de Wnb.

In een voortoets wordt bekeken of het plan of project leidt tot een toename in de stikstofdepositie. Wanneer dit het geval is, kan de resulterende depositie mogelijk voor significante gevolgen zorgen op Natura 2000-gebieden.

Voor het vaststellen van de mogelijke effecten van stikstofdepositie is gebruikgemaakt van AERIUS Calculator. Dit is een rekeninstrument waarmee stikstofdepositie kan worden berekend. Zodoende kan worden vastgesteld of door deze depositie, een project of bestemmingsplan een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben op stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied.

4.9.2 Beoordeling

Voor het plan is een stikstofberekening uitgevoerd. De berekeningen van de bijdragen voor stikstofdepositie zijn uitgevoerd met het aangewezen rekenmodel AERIUS Calculator van de Rijksoverheid. Het stikstofonderzoek is als bijlage IX opgenomen bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanlegfase in het drukste jaar van uitvoering (het eerste jaar) tot een maximum stikstofdepositie van 0,00 mol N/ha/jaar leidt. De aanlegfase leidt dus niet tot een significante stikstofdepositie. Omdat nog niet exact bekend is wat en hoe er gebouwd gaat worden in deze fase, is in artikel 10.9 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waarborgt dat de aanlegfase niet tot een toename van depositie leidt. Deze regels zien erop toe dat ten opzichte van de onderzochte situatie voor de aanlegfase, de inzet van nog schonere en deels emissieloze mobiele werktuigen wordt voorgeschreven.

Ook voor de gebruiksfase geldt dat deze tot een maximum stikstofdepositie van 0,00 mol N/ha/jaar leidt. Ook de gebruiksfase leidt derhalve per saldo niet tot een significante stikstofdepositie.

4.9.3 Conclusie

Significant negatieve effecten van de planontwikkeling voor de natuur zijn uit te sluiten. Het plan is ten aanzien van gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming niet vergunningplichtig.

4.10 Ecologie

4.10.1 Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (hoofdstuk 2) en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitatten en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten.

Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (vogel- en habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten.

Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.10.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied sluit direct aan op een beschermd natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ligging van dit natuurgebied ten opzichte van het plangebied is weergegeven in figuur 4.6. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt op circa 3,5 kilometer afstand van het plangebied (zie figuur 4.7).



Figuur 4.6

Ligging plangebied (rood kader) ten opzichte van NNN (blauw-groen gemarkeerd).

De voorgenomen ontwikkeling betreft een plangebied dat in de huidige situatie al grotendeels wordt gebruikt ten behoeve van maatschappelijke functies. Er vinden geen grootschalige wijzigingen plaats. Gezien het voorstaande en de onderlinge afstand is een relatie met de aangewezen soorten en habitats in Natura 2000-gebieden afwezig. In paragraaf 4.9 is al beoordeeld dat stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet aan de orde is.

Voor de planontwikkeling wordt een nieuwe natuurverbinding gerealiseerd tussen de natuurzone langs de N201 en de bosstrook aan de overzijde van de Biezendijk. Dit zorgt voor een positief effect op de aanwezige soorten en habitats van de NNN-zone. Kortom: er is geen sprake van kwetsbare, natuurlijke milieus in de omgeving die nadelig beïnvloed worden door het project. Om de natuur de nodige rust te geven, is het polderpark bovendien buiten gebruikstijden (vooral 's nachts) gesloten.



Figuur 4.7

Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebied (mosterdgele markering).

De voorgaande conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming zijn bevestigd in de quickscan die in 2023 door EcologieWerkt is uitgevoerd (zie ook bijlage X). Ten aanzien van gebiedsbescherming is hierin het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot verkleining van de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op deze soorten.

Soortenbescherming

Er zijn twee recente ecologische onderzoeken uitgevoerd binnen de grenzen van het plangebied. Deze zijn in de bijlage X opgenomen. Het betreffen respectievelijk een quickscan en nader ecologisch onderzoek, die beiden zijn uitgevoerd door EcologieWerkt.

In het voorjaar van 2023 is een quickscan uitgevoerd, waarin ten aanzien van soortenbescherming in hoofdzaak het volgende is geconcludeerd:

- Vogels; De opstallen in het plangebied hebben geen mogelijkheden als nestlocatie voor beschermde soorten vogels. De twee nestkasten worden op advies van de RUD onderzocht naar de functie.

- Vleermuizen; Het plangebied is geschikt voor een functie voor vleermuizen. Een nader onderzoek naar de functie verblijfplaatsen voor beschermde soorten vleermuizen is hierdoor noodzakelijk. Op advies van de RUD wordt daarbij voor het plangebied ook de functie foerageergebied in kaart gebracht.
- Grondgebonden zoogdieren; De aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren als marters kan niet worden uitgesloten in het plangebied. In één opstal kan de ruimte onder de fundering van buitenaf worden bereikt. Hier kan zich een verblijfplaats bevinden. Verblijfplaatsen van bepaalde marterachtigen zijn beschermd. Een nader onderzoek moet uitwijzen of zich hier een verblijfplaats bevindt en van welke soort.
- Amfibieën en reptielen; Tijdens het veldbezoek door de RUD is de aanwezigheid van de Heikikker vastgesteld (één exemplaar). In de omgeving buiten het plangebied is ook de Rugstreeppad aangetoond. Nader onderzoek is noodzakelijk, naar de aanwezigheid en/of de functie en populatieomvang van het plangebied voor beide soorten.
- Vissen en overige fauna waaronder vlinders en libellen; Voor deze soortgroepen is een nader onderzoek niet noodzakelijk.
- Flora; Met beschermde flora hoeft op grond van verspreidingsgegevens, habitat en waarnemingen tijdens het veldbezoek geen rekening gehouden te worden.

In vervolg op de quickscan is gedurende 2023 nader ecologisch onderzoek uitgevoerd dat is toegespitst op de soorten Rugstreeppad, Heikikker, marters, vogels met een jaarrond beschermd nest en vleermuizen. In dit nader ecologisch onderzoek is in hoofdzaak het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied heeft geen functie voor de Rugstreeppad. Er zijn geen waarnemingen van eisnoeren, larven, juveniele of adulte exemplaren. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- Het plangebied heeft een functie als landhabitat (leefgebied) voor de Heikikker. Er is in april één waarneming gedaan van één volwassen exemplaar. Daarna zijn er geen waarnemingen van larven, juveniele of adulte exemplaren. Er is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- Het plangebied heeft geen functie als verblijfplaats voor marters. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- Het plangebied heeft geen functie voor jaarrond beschermde nesten van vogels. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Het plangebied is tevens geen essentieel foerageergebied. Voor vleermuizen is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Tot slot is daarbij nog het volgende geadviseerd:

- Voor alle diersoorten geldt de zorgplicht. Hou hier tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening mee.

Uit het nader ecologisch onderzoek volgt derhalve dat vanwege de aangetroffen Heikikker een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is. Hiertoe is door EcologieWerkt reeds

een activiteitenplan opgesteld waarin de met het oog op de Heikikker noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn beschreven. Met inachtneming van dit activiteitenplan is het aannemelijk dat de voorgenomen werkzaamheden waarvoor ontheffing wordt aangevraagd, waarbij zorgvuldig wordt gehandeld onder ecologische begeleiding en er compenserende maatregelen worden getroffen, geen negatief effect op de staat van instandhouding van het natuurlijk habitat alsmede de populatie van de Heikikker veroorzaken.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie, met inachtneming van de benodigde ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor de Heikikker, geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Wettelijke kader

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving ten aanzien van:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals bijvoorbeeld windturbines hoogspanningslijnen en zendmasten.

De risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer zijn. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedsgebied van een risicobron (het gebied waar dodelijke effecten van ongeval scenario's optreden). Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij de besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Bij transport van LPG, aardgasleidingen en bedrijven die grote hoeveelheden brandstof bewaren gaat het om explosies (druk golf en warmtestraling) en brand (warmtestraling).

Voor inrichtingen zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende waarden of richtwaarden opgenomen voor het zogenoemde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Bevi beoogt een basisveiligheidsniveau te bieden als het gaat om bedrijven en installaties met gevaarlijke stoffen. De kans dat een persoon of een groep personen in de omgeving van een bedrijf overlijdt ten gevolge van een ongewoon voorval binnen een risicovol bedrijf, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is, moet worden beoordeeld.

Voor dergelijke risicovolle bedrijven, ook wel inrichtingen genoemd, moet een vaste afstand tot kwetsbare objecten, bijvoorbeeld woningen, in acht worden genomen, dan wel moet er een risicoanalyse worden gemaakt waarin deze afstanden zijn berekend.

Voor ondergrondse buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (Bevt). Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute gelegen is dient ook aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

- dichtheid van personen en de verwachte veranderingen;
- hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte);
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Dit is niet benodigd wanneer het groepsrisico niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In dat geval hoeft alleen te worden gekeken naar de eerst genoemde aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

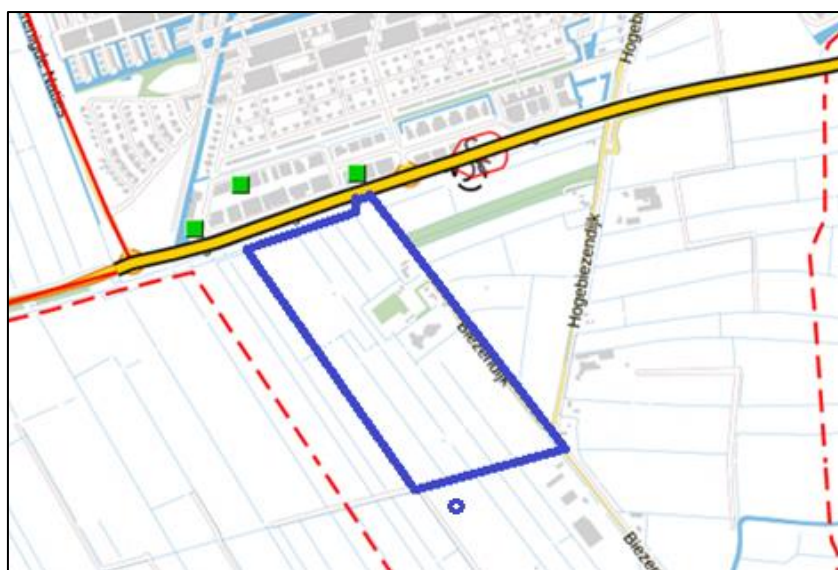
Basisnet

De Basisnetten Weg, Water en Spoor geven de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de transportroute.

4.11.2 Beoordeling

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving een Bevi-inrichting aanwezig is: Het Terburg Tankstation Shell – Weg der Verenigde Naties 9 IJsselstein (rode cirkel op de N210 in het midden van figuur 4.8). Deze Bevi-inrichting bevindt zich ruim buiten de planlocatie en er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} die aan de planlocatie reikt. De risico-contour afstand bedraagt slechts 15 meter. Er zijn en worden in de nieuwe situatie geen nieuwe risicovolle inrichtingen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Externe veiligheid ten aanzien van risicovolle inrichtingen vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 4.8

Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (globaal met blauw ingetekend)

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, het water en het spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in het Bevt en de Regeling Basisnet. In de Regeling Basisnet is een tabel opgenomen met afstanden voor plaatsgebonden risico transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied.

Het plangebied ligt op ruime afstand (>200 m) vanaf snelwegen, spoorlijnen en waterwegen en daarmee buiten het invloedsgebied van deze transportroutes. Deze routes kunnen verder buiten beschouwing blijven.

De provinciale weg N210 is niet aangewezen in het basisnet, maar maakt wel deel uit van de gemeentelijke routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (dikke geel/zwarte lijn en rode lijn

in het verlengde hiervan figuur 4.9). Dit geldt ook voor de Weg der Verenigde Naties (rode doorlopende lijn noordwesthoek figuur 4.9). Vanwege de beperkte omvang van het vervoer is geen sprake van een plaatsgebonden risico buiten de weg. De 10-6 PR-contour en 10-5 PR-contour bedragen namelijk 0 meter.

Ten aanzien van het groepsrisico kan het volgende worden aangegeven, conform het advies van de Veiligheidsregio Utrecht. Gezien de afstand van de Weg der Verenigde Naties tot de voorziene bouwvlakken en het relatief beperkt aantal gevaarlijke stoffen transporten is het niet aannemelijk dat de geplande ontwikkeling zal leiden tot een significante toename van het groepsrisico als bedoeld in artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In dat geval volstaat een beknopte verantwoording van het groepsrisico, op basis van artikel 7 van het Bevt.

In het kader van deze beknopte verantwoording zijn relevant de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied. Ten aanzien van de bereikbaarheid is het van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het terrein is daarvoor van essentieel belang. Aangezien de aanrijroute via de Biezendijk ongewijzigd blijft, wordt de bestaande bereikbaarheid voldoende geacht. Ten aanzien van bluswatervoorzieningen geldt dat in de huidige situatie aan de Biezendijk reeds voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Ook met betrekking tot zelfredzaamheid, mede gezien het type bezoekers en de omgeving, bestaan er geen beperkingen.

Externe veiligheid ten aanzien van transportroutes gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Hogedrukaardgasleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn buisleidingen gesitueerd (aardgasleidingen). De dichtstbijzijnde leiding bevindt zich op circa 140 meter van de westelijke plangrens. De 10⁻⁶ PR-contour bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt niet binnen risicocontouren van leidingen met vluchtig brandbare stoffen.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveld-zones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat binnen het plangebied een GSM-zendmast aanwezig is. De zendmast op de bunker is door KPN en T-Mobile in gebruik. De antennes zitten daarbij op een hoogte tussen de 30 en 35 meter (zie onderstaande figuur).



Figuur 4.9

Bunker met GSM zendmast

KPN heeft voor alle antenne-opstelpunten een frequentievergunning gekocht bij de overheid. In deze vergunning staan voor elektromagnetische velden (straling) maximale waarden aangegeven waar KPN aan moet voldoen. Deze zogenaamde ICNIRP blootstellingslimieten worden uitgedrukt in volts per meter (V/m). De strengste norm kent daarbij een waarde van 28V/m. Kijkende naar alle mobiele netwerken dan ligt deze waarde gemiddeld zo tussen de 0,5 en 4V/m. Er zijn bij deze zendmast geen overschrijdingen van de geldende blootstellingslimiet van 28V/m gemeten. Er worden binnen het plangebied in de nieuwe situatie geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het aspect elektromagnetische straling is daarom niet relevant en heeft geen effect op het verblijfsklimaat.

Bereikbaarheid hulpdiensten

De VeiligheidsRegio Utrecht (VRU) adviseert om 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 >R5,5 meter en een buitenradius >R10 meter hebben.

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het te ontwikkelen plangebied is hierbij van essentieel belang. 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 bovengenoemde breedte ook mogelijk. Hiermee wordt de bereikbaarheid van het plangebied voldoende geacht.

Zelfredzaamheid

Met betrekking tot zelfredzaamheid van aanwezige personen adviseert de VRU om de exploitant in het bedrijfsnoodplan te laten opnemen 'hoe te handelen' bij een dreigend BLEVE-scenario en hoe dit periodiek te oefenen. Beoogd is het bedrijfsnoodplan hierin te laten voorzien.

Aangezien het niet om ontwikkelingen gaat waarbij per definitie verminderd zelfredzaam aanwezig zijn, wordt de zelfredzaamheid van de toekomstige bezoekers voldoende geacht om zichzelf, eventueel met hulp van omstanders, in geval van een ramp in veiligheid te kunnen brengen. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven en ramen en deuren te sluiten.

4.11.3 Conclusie

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Binnen het plangebied worden ook geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. De planlocatie is gelegen buiten risicocontouren van transport over wegen en buisleidingen. Met de herontwikkeling van het NOZEMA-terrein bestaan er verder geen beperkingen voor de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid zich niet verzet tegen de beoogde transformatie van het NOZEMA-terrein.

4.12 Archeologie

4.12.1 Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in

Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

4.12.2 Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied is eind 2020 een archeologisch onderzoek uitgevoerd (opgenomen als bijlage XI).

Op dit moment zijn de inrichtingsplannen nog niet in detail bekend. Naar verwachting zal de realisatie van de inrichtingsplannen niet of nauwelijks gepaard gaan met graafwerkzaamheden dieper dan 2,5 m –mv, zodat eventuele resten op de stoomgordels ook met inachtneming van een veiligheidsmarge van 0,5 m, naar verwachting grotendeels gespaard blijven.

Wel wordt rekening gehouden met het feit dat vermoedelijk geheid zal worden tot circa 7,5 m –mv. Het betreft echter een relatief gering verstoringsoppervlakte.

Het advies is, om daar waar bij de realisatie van de inrichtingsplannen de 2,5 m –mv wel wordt overschreden (heipalen uitgezonderd), vooraf een nader veldonderzoek uit te laten voeren. Om de kans op de aanwezigheid van archeologische resten te bepalen is vooral het verwerven van inzicht in de bodemopbouw en de mate van intactheid daarvan van belang. Geadviseerd wordt daarom op deze plaatsen een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend vooronderzoek uit te voeren.

ADC ArcheoProjecten adviseert om de delen van het plangebied waar tot minder dan 2,5 m –mv wordt ontgraven, vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen; dit geldt met name voor eventuele off-site fenomenen in het Hollandveen Laagpakket en de komafzettingen (Formatie van Echteld). Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

4.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie zich niet verzet tegen de beoogde transformatie van het NOZEMA-terrein.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Wettelijk kader

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuur- historische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.13.2 Beoordeling

In juli 2021 is door Mooisticht een Cultuur- en bouwhistorisch verkennend onderzoek uitgevoerd voor Het Zendstation. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage XII. Uit dit onderzoek blijkt dat het zendercomplex aan de Hogebeezendijk bestaat uit een samengesteld terrein met diverse gebouwen, waarvan alleen het hoofdgebouw beschermd is als Rijksmonument. Het terrein hoort niet tot de bescherming. De volgende cultuurhistorische waarden zijn van belang:

- Het Zendgebouw is een Rijksmonument en is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een zendstation ontworpen in Dudoktrant in jaren '30 van de 20ste eeuw. Als zodanig is het van belang als relict van de vroegste geschiedenis van de telecommunicatie en de omroep in Nederland. Tevens heeft het ensemblewaarde door de landelijke ligging en door de ruimtelijke en functionele relatie met de nabijgelegen zendmasten.' Op grond van deze omschrijving is het hoofdgebouw als bouwkundige eenheid geheel beschermd, zowel uitwendig als inwendig (indeling/ interieur). Het oorspronkelijke hoofdgebouw blijft in stand, waarbij de buitenzijde nagenoeg ongewijzigd blijft.
- De blokverkaveling en cape-ontginning (smalle kavels gescheiden door kavelsloten) blokverkaveling. Deze hebben hoge monumentwaarden. Ook de (ontginnings)kades, zijwenden, achterkades en weteringen hebben hoge monumentwaarden als begrenzing van de verschillende verkavelingseenheden, de polders. Deze verkaveling blijft in stand en zelfs extra zichtbaar gemaakt door het graven van nieuwe sloten.
- De vrije ligging temidden van de onbebouwde wei- en hooilanden vertegenwoordigt een belangrijke waarde van het zendercomplex. Deze vrije ligging blijft met de herontwikkeling behouden.
- De oprijlaan heeft hoge monumentwaarden als entree/ toegangsweg van het complex, de 'levensader' voor verkeer en leidingen. De bomenrijen markeren de positie van de entree/ toegangsweg in het polderland. Het wachthuisje en draaipoort bij de entree hebben hoge monumentwaarden als markering van de entree. De oprijlaan met bomenrij, het wachthuisje en de draaipoort blijven behouden. Ook locatie van de entree blijft gelijk.
- Hoge monumentwaarden hebben de restanten van de terreininrichting van het hoofdgebouw, namelijk de brede sloten, de windsingels en de (restanten van de) lineaire inkadering van het

hoofdgebouw. Deze elementen benadrukken de symmetrie in de opzet van het complex en blijven in de nieuwe situatie behouden.

- Positieve monumentenwaarden: aard van de beplanting, namelijk grasperken, heesters en bodembedekkers in vele varianten, tuinkarakter portierswoning, tennisbaan. Met de herinrichting wordt veel groen aangebracht in de vorm van gras, planten, bosschages en bomen.
- De bunker bij het zendercomplex bij Lopikerkapel heeft hoge monumentwaarden als herinnering aan de 'Koude Oorlog'. Het terrein van de bunker is een pragmatische invulling, direct bij het hoofdgebouw en in een compacte terreinopzet. De aanleg met aanaarding, bomensingel (wind- en camouflagescherm) en sloten is onderdeel van de aanleg van de bunker. Daaraan worden positieve monumentwaarden toegekend. De bunker blijft behouden, evenals de bomensingel en sloten rondom de bunker.
- De beide feederhuisjes hebben hoge monumentwaarden, vanwege de duidelijke en eenduidige samenhang met het hoofdgebouw in situering, opzet, architectuur en materiaalgebruik. Ze vormen bovendien een belangrijke herinnering aan de oorspronkelijke zendmasten. De betonnen funderingen van de masten en tuinen hebben positieve monumentwaarden als herinnering aan de positie van de afgetuide masten. Zowel de feederhuisjes, de fundering van de masten/tuinen blijven behouden in de nieuwe situatie.
- De portierswoning heeft hoge monumentwaarden als oorspronkelijk onderdeel van het complex, evenals de houten woningen aan de Biezendijk 4a en 4b.
- Overige gebouwen op het terrein van het zendercomplex hebben indifferente monumentwaarden.

Het Rijksmonument blijft behouden, evenals een groot aantal van de elementen met positieve monumentenwaarden, zoals de bunker, de feederhuisjes, de tuiblokken en het wachtershuisje. Het kenmerkende verkavelingspatroon van smalle kavels en sloten blijft behouden en versterkt door het graven van nieuwe watergangen. Daarnaast wordt de Zevenhovensche kade hersteld en doorgetrokken en blijft de indrukwekkende entree met bomenrij behouden. Het gehele complex behoudt haar vrije ligging in een open landschap. Met de nieuwe aanbouw, geïnspireerd op het historische generatorhuis, wordt het oorspronkelijke open uitzicht vanuit de zenderzaal teruggebracht.

4.13.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie zich niet verzet tegen de beoogde transformatie van het NOZEMA-terrein.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van het voormalige NOZEMA-terrein. Een bestemmingsplan is een regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de toekenning van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen uit 2012, kortweg SVBP2012.

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en een bouwvlak opgenomen.

5.1.3 De regels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding toegekende bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene wat werkelijk noodzakelijk is, is geregeld. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om middels een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering hiervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader gedefinieerd, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit regels voor afwijkingen en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het (toegestane) gebruik van de betreffende gronden. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten respectievelijk regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen en overgangs- en slotregels.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In het eerste artikel zijn definities opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch

De als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor akker- en vollegrondstuinbouw (inclusief bijbehorende voorzieningen als gaas en glas), kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, kleinschalige natuurontwikkeling, het behoud en bescherming van het grootschalige open landschap en paardenbakken. Binnen deze bestemming zijn in het plangebied de tuiblokken als 'specifieke vorm van agrarische gebruik' opgenomen.

Artikel 4: Gemengd

De als 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse activiteiten, waaronder tentoonstellings- en vergaderruimten, ateliers, onderzoek- en werkruimten, voorzieningen op gebied van cultuur, bedrijven, evenementen en ondergeschikte horeca. Binnen deze bestemming zijn de feederhuisjes en een tuiblok als 'specifieke vorm van gemengd' opgenomen.

Artikel 5: Groen

De als 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten. Binnen deze bestemming is een tuiblok als 'specifieke vorm van groen' opgenomen.

Artikel 6: Natuur

De als 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding, bescherming en het beheer van landschaps- en natuurwaarden, in samenhang met extensief recreatief medegebruik.

Artikel 7: Verkeer

De toegangsweg Biezendijk, voor zover gelegen binnen onderhavig plangebied, is bestemd voor 'Verkeer'. Deze bestemming biedt ruimte aan wegen, bruggen, fiets- en voetpaden, bermen, picknickplaatsen, fietsenstallingen, bushokjes, parkeerplaatsen, verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 8: Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 10: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemene bepalingen opgenomen die van toepassing zijn bij bouwwerkzaamheden. Dit artikel bevat onder andere regels voor ondergronds bouwen.

Artikel 11: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden.

Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken, waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de regels voor afwijkingen uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden toegestaan. De onderhavige regeling voorziet, in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van deze afwijkingen.

Artikel 13: Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

In dit artikel is zijn enkele algemene regels geformuleerd over eisen die de gemeente kan stellen bij verschillende aspecten.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14: Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de hierin opgenomen regels. Onder bepaalde voorwaarden mogen deze strijdigheden qua bebouwing en/of gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 15: Slotregel

In dit artikel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening schrijven voor dat inzicht dient te bestaan in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De ontwikkeling van het onderhavige plan wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. Er is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering en draagt het risico van de planontwikkeling.

Voor de gemeente zijn aan de realisatie geen kosten en financiële risico's verbonden, behoudens de kosten voor het begeleiden en in procedure brengen van dit bestemmingsplan en planontwikkelingskosten voor de anterieure exploitatieovereenkomst. De kosten voor de begeleiding en het doorlopen van de procedure van het bestemmingsplan vallen onder de legesverordening. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Anterieure overeenkomst

Het risico op planschade wordt door de gemeente verhaald op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten door een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst zullen onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot de te realiseren ruimtelijke ontwikkeling, de door de gemeente Lopik gemaakte kosten en eventuele planschadeverhaal ontstaan door onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen.

Businessplan

Door initiatiefnemers is een businessplan opgesteld waaruit blijkt dat het project financiële realiteitswaarde heeft: initiatiefnemers zijn financieel draagkrachtig en de beoogde invulling is exploitabel. Het project is daarmee financieel uitvoerbaar. Het businessplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.1 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wabo en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang.

Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

7 Procedure

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders waar nodig overleg plegen met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Per geval dient te worden beoordeeld met welke partijen dit overleg dient plaats te vinden. In het kader van onderhavig plan wordt vooroverleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners.

7.2 Inspraak

Vooruitlopend op de formele bestemmingsplanprocedure is eenieder in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Dit voorontwerp heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen.

Op het voorontwerp zijn enkele reacties binnengekomen. De beantwoording van deze reacties is opgenomen in een antwoordnota.

7.3 Zienswijzen

Na het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Dit houdt onder andere in dat het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het plan naar voren te brengen. Het bestemmingsplan wordt langs elektronische weg beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op het ontwerp zijn enkele zienswijze binnengekomen. Op basis van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op punten aangepast. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in een antwoordnota, welke bij het bestemmingsplan is gevoegd.

7.4 Vaststellingsfase

Met inachtneming en beantwoording van de ingekomen zienswijzen wordt door de gemeenteraad een definitief bestemmingsplan vastgesteld, al dan niet met inbegrip van (ambtshalve) wijzigingen. Hierna wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na deze periode treedt het bestemmingsplan in werking, behalve wanneer tevens om een schorsing van de inwerkingtreding wordt gevraagd (voorlopige voorziening). Als het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen op basis daarvan omgevingsvergunningen worden verleend.

Bijlage I

Kadastrale informatie

Bijlage II

Inrichtingsplan

Bijlage III

Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage IV

Verkeersonderzoek

Bijlage V

Geluidonderzoek

Bijlage VI

Input watertoets

Bijlage VII

Bodemonderzoek

Bijlage VIII

Onderzoek Luchtkwaliteit

Bijlage IX

Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage X

Ecologisch onderzoek

Bijlage XI

Archeologisch onderzoek

Bijlage XII

Cultuurhistorisch onderzoek

Bijlage XIII

Financiële uitvoerbaarheid

Bijlage XIV

Nota van zienswijzen en vooroverlegreacties