

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

Huize Cammingha en Landgoederij

GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer	: 99.240
IDnr.	: n.v.t.
Datum	: januari 2019
Versie	: v6
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 28 maart 2019

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	ZIENSWIJZEN.....	4
2.1	Zienswijze 1. 540113	4
2.2	Zienswijze 2. 540114	17
2.3	Zienswijze 3. 540129	19
2.4	Zienswijze 4. 539506	20
2.5	Zienswijze 5. 539628 en 539662	20
2.6	Zienswijze 6. 180501	21
2.7	Zienswijze 7. 538884	22
2.8	Zienswijze 8. 538919	23
2.9	Zienswijze 9. 538616	24
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	25
3.1	Inleiding	25
3.2	Wijzigingen ontwerp bestemmingsplan	25

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Huize Cammingha en Landgoederij heeft met ingang van 22 maart 2018 gedurende zes weken (tot en met 2 mei 2018) ter inzage gelegen. Op 9 april heeft een informatieavond plaatsgevonden in De Landgoederij.

In die periode is door 9 reclamanten een zienswijze ingediend.

Op 11 juni 2018 heeft een bijeenkomst in de Landgoederij plaats gevonden, waarin alle reclamanten zijn uitgenodigd en informatie is uitgewisseld over de ingediende zienswijzen. Naar aanleiding van dit overleg is besloten het akoestisch onderzoek aan te passen. De resultaten van dit onderzoek en de mogelijke wijzigingen van het bestemmingsplan zijn nogmaals besproken met de reclamanten op 9 jan 2019. Naar aanleiding van dit gesprek heeft er nog een wijziging van het akoestisch onderzoek plaatsgevonden.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1. 540113

Reactie

Achtergrond van deze zienswijze

Reclamanten zijn op zich blij met de burens, de Landgoederij en Huize Cammingha, ook al betreft het bedrijfsmatige activiteiten met meer overlast is dan in de voorgaande situatie.

Reclamanten zijn bereid mee te denken en stellen zich flexibel op door niet van iedere overlast melding te maken.

Het ontwerpplan laat zien dat de vrijheden van de ondernemer flink worden opgerekt met negatieve gevolgen voor omwonenden en aantasting van het karakter van de wijk. Reclamant is van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reclamanten hebben de volgende wensen:

- Naleving van de bestemming 'groen' en handhaving voor grasland conform het huidige bestemmingsplan.
- Geen toename van geluidsoverlast t.o.v. de huidige situatie. De extra nieuwe buitenactiviteiten, het parkeren en buitenmuziek baren grote zorgen.

Argumenten die ten grondslag liggen aan deze zienswijze.

1. Inschatting parkeerbehoefte bij functiewijziging discutabel

'specifieke vorm van verkeer – overloop parkeren': het ontwerpplan maakt onvoldoende aannemelijk dat de extra parkeerfaciliteit noodzakelijk is in combinatie met voorgestelde functieverandering.

- 1.1 Gehanteerde parkeernorm biedt meer ruimte aan auto's dan eerder door mRO gebruikte norm in 2014.
 - In het ontwerp en de toelichting daarop (Opdrachtnummer 99.240 van februari 2018, versie 10, mRO b.v.) wordt de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Bunnik (2008) gehanteerd. Deze nota is indertijd gebaseerd op de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom 2004, de ASW. De ASW is opgesteld door CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur).
 - In 2014 heeft mRO een eerdere toelichting gemaakt van onderbouwing parkeermogelijkheid Huize Cammingha, eveneens met opdracht nummer 99.240 (niet genummerde en vermoedelijk 1 e versie), welke indertijd werd ingediend bij de aanvraag kruimelvergunning Huis Cammingha met referentie 298-13-02 d.d. 14-03-2014, die later op 13-4-2016 werd ingetrokken. Op die toelichting en aanvraag heb ik indertijd een zienswijze ingediend. In de onderbouwing voor de parkeermogelijkheid en behoefte werd door mRO b.v. de norm van CROW 2012 aangehouden, veel actueler dan de versie van 2004 (in nota gemeente Bunnik van 2008) die nu wordt aangehouden, zie regels 16.1 (I). De in eerste instantie gebruikte maar actuelere norm leidt tot een lagere parkeerbehoefte, wat

uiteindelijk betekende dat er geen overloopruimte voor parkeren nodig zou zijn gegeven de tot dat moment bekende plannen.

- Door toepassing van de parkeernorm van de gemeente Bunnik - waarvan ik overigens beslist niet de geldigheid ter discussie stel - in de regels en in de daarop van toepassing zijnde gewijzigde toelichting van dit ontwerp bestemmingsplan, is er meer parkeergelegenheid nodig, wat leidt tot het argument dat er een overloopruimte moet komen. In dit geval had mRO ervoor kunnen kiezen om de nieuwere norm te blijven hanteren; deze is immers niet strijdig met de 'Parkeernormen Gemeente Bunnik'. Toepassing van de nieuwe norm leidt alleen tot een lagere parkeerbehoefte. Het kiezen voor een oudere norm dan de CROW, publicatie 317, oktober 2012 die mRO eerder zelf hanteerde, wekt de schijn ingegeven te zijn met het doel om meer parkeergelegenheid te realiseren. Dat lijkt niet in belang van omwonenden en behoud van het buitengebied/rustige bebouwing.

Antwoord gemeente

Reclamant heeft een diepgaande analyse gemaakt van de gehanteerde parkeernormen en daarin een vergelijk gemaakt met de eerdere (kruimel)vergunningaanvraag voor Huize Cammingha als trouwlocatie, die in 2014 is het kader van het Activiteitenbesluit is ingediend.

Los van de verschillende normen, waarop we later ingaan, is het navolgende van belang.

Reclamant is van mening dat het toekennen van een lagere norm ook zal leiden tot minder activiteiten in de Landgoederij en vervolgens indirect ook tot een vermindering van mogelijk overlast. Met de uitgebreide analyse van de verschillende parkeernormen pleit reclamant voor het toepassen van een lagere parkeernorm die vervolgens zal leiden tot minder parkeerbehoefte en minder parkeergelegenheid en niet in de laatste plaats tot het afzien van een overloop-parkeerlocatie.

Deze stellingname of redenering is niet correct. Deze zou namelijk alleen opgaan, wanneer met het toekennen van een lagere parkeernorm en minder parkeergelegenheid, tegelijkertijd minder functies in de Landgoederij zijn toegestaan. Het bestemmingsplan is er juist op gericht om voor de Landgoederij en omgeving een goed planologisch juridisch kader te maken. Het overgrote deel van de activiteiten en functies in de Landgoederij, zijn ook conform het huidige bestemmingsplan al toegestaan.

Het toekennen, of beter geformuleerd, het verplicht stellen van het aantal parkeerplaatsen in het bestemmingsplan heeft niet ten doel om meer activiteiten in de Landgoederij mogelijk te maken. Het parkeerbeleid van de gemeente is in deze gericht op het voorkomen van parkeeroverlast voor de buurt. Het verplicht stellen van een aantal parkeerplaatsen, afgestemd op de functies, voorkomt dat parkeren wordt afgewenteld op de openbare ruimte. Voorkomen moet worden dat men gaat parkeren in de woonbuurten, met de nodige overlast tot gevolg.

Zoals genoemd wordt er nu in bestemmingsplannen, bij functies met bezoekers etc , verplicht gesteld aan welke parkeernormen moet worden voldaan. De rijksoverheid heeft dit inmiddels ook vastgelegd in het zogenaamde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waaraan een bestemmingsplan ook verplicht gevolg moet geven. In dit bestemmingsplan is dit gedaan in artikel 16 van de planregels.

De gemeente Bunnik gaat uit van haar eigen parkeernormen, die ook in voornoemd artikel 16 van de panregels zijn verwoord. In navolgende wordt onder 'normen' nog ingegaan op de gehanteerde normen.

Op basis van de aanwezige functies en het toepassen van de parkeernormen is het maximale gebruik aan parkeergelegenheid berekend op ca. 147 geparkeerde auto's op het terrein. Hierbij gaat het om piekbelastingen die optreden bij een maximaal gelijktijdig gebruik van de verschillende functies. De maximale parkeerbehoefte kan worden opgevangen op de reguliere parkeerlocatie langs de Camminghalaan. Op de verharde parkeerplaats is plaats voor 55+10 is 65 auto's. Op de halfverharde parkeerplaats is nog plaats voor ca. 100 motorvoertuigen (bij een efficiënte plaatsing van de voertuigen). Ook bij maximaal gebruik zal er geen gebruik hoeven te worden gemaakt van de overloopparkerplaats. Laatstgenoemde is alleen in gebruik in incidentele gevallen, bij grotere evenementen etc die maximaal 4 à 6 keer per jaar plaats vinden. Gedacht moet worden aan een evenement als 'Wijn aan de Rijn' etc.

In artikel 4.4 van de planregels is geborgd dat de overloop parkeerplaats slechts gebruikt mag worden wanneer de bestaande parkeerlocatie langs de Camminghalaan voor meer dan 90% bezet is. Verder mag deze overloop niet worden verhard.

Mede naar aanleiding van het overleg met reclamanten is de situering van de overloop parkeerlocatie aangepast, waardoor er meer afstand tussen woningen en de overloop locatie ontstaat (zie ook paragraaf 3.2).

De vrees en stelling van reclamanten dat onderhavige bestemmingsplan met de gehanteerde parkeernormen meer activiteiten tot gevolg heeft is niet correct. De mogelijke functies en activiteiten in de Landgoederij en Huize Cammingha worden bepaald door het bestemmingsplan, het Activiteitenbesluit en de APV. Het verplicht voorzien van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet juist overlast voor de woonbuurt voorkomen. De overloop parkeerplaats mag alleen incidenteel bij piekbelasting worden gebruikt.

De extra mogelijkheden die in dit bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden geboden, liggen voornamelijk op de trouwlocatie in Huize Cammingha en de vergadermogelijkheid op de verdieping van de Landgoederij. Laatste twee functies zullen overigens geen parkeeroverlast voor de buurt en reclamanten tot gevolg hebben. Voor deze activiteiten wordt de overloop parkeerplaats niet aangewend.

Gehanteerde parkeernormen

Reclamant pleit voor de toepassing van een lagere parkeernorm, overeenkomstig de parkeernormen die in het kader van het Activiteitenbesluit in 2014 zijn gehanteerd.

Hiervoor is al benoemd dat het toepassen van een lagere norm de kans op parkeeroverlast in de buurt verhoogd.

De gehanteerde normen van 2014 zijn gehanteerd in de vergunningaanvraag voor huize Cammingha als trouw- en vergaderlocatie. Die vergunningaanvraag is uiteindelijk ingetrokken en daarvoor in de plaats is in 2016 een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan voor de gehele locatie (Landgoederij en huize Cammingha). In september 2017 is deze procedure afgerond.

De gemeente Bunnik heeft een eigen parkeerbeleid, neergelegd in de regeling 'parkeernormen gemeente Bunnik' die in juli 2017 in werking is getreden. Voor de bepaling van de parkeernormen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;*
- elke initiatiefnemer van een bouwplan draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;*
- er wordt gestreefd naar een goede balans tussen het aanbod van parkeerplaatsen versus de leefbaarheid en de kwaliteit (functie, gebruik, beeld) van de openbare ruimte;*
- het streven is om de mogelijkheden voor dubbelgebruik en uitwisseling maximaal te benutten.*

De gehanteerde parkeernormen zijn afgestemd op de parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW. Om het aantal te realiseren parkeerplaatsen te kunnen bepalen zijn de door het CROW ontwikkelde parkeerkencijfers, zoals deze weergegeven zijn in de ASVV van het CROW, als leidraad gehanteerd. Deze parkeerkencijfers zijn ontwikkeld door de combinatie van praktijk- en literatuuronderzoek en ervaringscijfers van gemeenten, waardoor een gemiddeld beeld ontstaat van de benodigde parkeercapaciteit voor een voorziening of in een gebied.

In de ASVV wordt om deze reden uitgegaan van een minimum en maximum (bandbreedte) qua parkeerkencijfers bij een bepaalde voorziening. Op basis van deze bandbreedte in de parkeerkencijfers kan door gemeenten, naar eigen inzicht een correctie te worden doorgevoerd om tot een afgewogen parkeernorm voor bijvoorbeeld nieuwbouwlocaties of uitbreidingen van bestaande voorzieningen te komen.

De benodigde parkeercapaciteit wordt ondermeer bepaald door de wisselwerking tussen de locatie, de functie en het aanbod aan alternatieve vervoerswijzen, van een bepaald object. In de regeling 'parkeernormen gemeente Bunnik' is een motivering van de gemaakte afwegingen en opslagen uiteen gezet.

1.2 De toepassing van de normen volgens 'Parkeernormen gemeente Bunnik' in de toelichting die ten grondslag ligt aan het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op aannames, waarvan niet duidelijk is hoe deze precies tot stand komen en met welke intentie.

- Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt in de toelichting van het plan berekend op basis van het geschat aantal parkeerplaatsen dat nodig is per functie en de daar aan gekoppelde oppervlakte. In de toelichting wordt gesteld dat er een parkeernorm van 9,8 pp per 100m² wordt aangehouden in zone 3 (plangebied): bebouwde kom/buitengebied, zie pag. 20 mRO b.v./99.240/februari 2018, conform zonering van de parkeernorm. De grote vraag is waarom deze parkeernorm zo hoog is gesteld en op basis waarvan? In de tabel met parkeernormen voor zone 3, pagina 49 / 62 van 'nota Parkeernormen gemeente Bunnik, versie 05-2008' staat dat voor kantoren de norm 2,4 pp (parkeerplaats) per 100m² geldt en bijvoorbeeld voor grootschalige retail 8,0 pp per 100m². Nu wordt in dit ontwerp bij de Landgoederij en Huize Cammingha een veel hogere norm toegepast, terwijl mRO notabene beschrijft dat de norm voor horeca varieert van 1 parkeerplaats tot 16 parkeerplaatsen. Let op:

een schouwburg heeft een norm van 0,4 per 100m² en een hotel 1,2. In de toelichting van mRO wordt nu gesteld dat de ondergrens voor alle activiteiten in het ontwerp ligt op 8 pp of hoger. En dat 8 pp per 100m² overeenkomt met 'de norm voor een partycentrum'. Deze norm voor partycentrum wordt echter in de 'Parkeernorm gemeente Bunnik' nergens genoemd of onderbouwd. Derhalve is deze aanname en grens dubieus en lijkt deze arbitrair. Ook hier lijkt de norm hoger te worden gesteld dan strikt noodzakelijk. Voor kantoorfuncties is deze norm niet passend en in lijn met de 'Parkeernormen gemeente Bunnik' en wordt deze feitelijk onjuist toegepast.

Antwoord gemeente

De gehanteerde parkeernormen zijn afgestemd op de regeling 'parkeernormen gemeente Bunnik', waarin ook een motivering is verwoord. Verwezen wordt ook naar voorgaande beantwoording onder 1.1. De toepassing van de hogere norm 9,8 pp/100 m² is ingegeven door het volgende. De bovenverdieping van de Landgoederij kan, met dit bestemmingsplan, worden aangewend voor vergaderruimte en seminar activiteiten. Praktijk leert dat het gebruik voor het merendeel van de tijd is afgestemd op ondersteunende kantoor- en vergaderfaciliteit voor de horeca onderneming Landgoederij. Vanuit dat oogpunt zou kunnen worden volstaan met de norm van 2,4 pp/100 m² (norm voor kantoren zonder baliefunctie in zone 3). Echter, het bestemmingsplan maakt planologisch gezien ook de functie seminar/congres mogelijk. Voor de berekening van de maximale parkeerbehoefte moet dan ook worden uitgegaan van het maximale gebruik met functies die het bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt, met de hoogste parkeernorm. Voor seminar/congres is dit 9,8 pp/100 m², eveneens conform de regeling 'parkeernormen gemeente'.

- 1.3 Door het hanteren van hoge parkeernormen per 100m² zijn veel meer parkeerplaatsen nodig, dan bij een gematigd en realistisch gebruik op basis van een zuivere functiebeoordeling.

Op bladzijde 20 van de plantoelichting wordt gesteld: "Feitelijk gaat de bestemmingswijziging alleen over trouwen, dineren en slapen op het kasteel en dus de mogelijkheid voor vergaderen op de zolder van de Landgoederij. Al het overige is al planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan." Er wijzigt niets in de horecabestemming, zo wordt gesteld. Verder staat er: "Ook is de overloopfunctie van het parkeerterrein nu planologisch vastgelegd". De stelling en de laatste zin zijn echter merkwaardig: als alleen de functie van kasteel en kantoorfunctie op zolder /vergadermogelijkheid in het ontwerp moeten worden geregeld, dan hoeven ook alleen de additioneel benodigde parkeerplaatsen te worden beoordeeld in relatie tot het bestaande aantal parkeerplaatsen. Voor een kantoor wordt in de toelichting de norm aangegeven van 9,8 pp/100m². Gegeven de tabel van de Parkeernorm gemeente Bunnik zou deze echter bij benadering moeten zijn: 2,4 (kantoren zonder baliefunctie), waarbij zelfs een lagere norm nog te verdedigen zou zijn. Als ik deze norm gebruik komt de totale behoefte aan parkeerplaatsen bij deze norm van 2,4 op basis van de aangegeven 275m² voor de kantoorfunctie op 6,6, afgerond 7 parkeerplaatsen. In de eerdere berekening kwam het advies van mRO (2014) op 10 (met een norm van 3,0 - veel lager dus), nu op 27 parkeerplaatsen extra met norm 9,8(!). Dit is een significant

afwijkende inschatting. De vraag is ook hier gerechtvaardigd: waarom en wat is de objectief vast te stellen argumentatie?

Antwoord gemeente

De gehanteerde parkeernormen zijn afgestemd op de regeling 'parkeernormen gemeente Bunnik', waarin ook een motivering is verwoord. Verwezen wordt ook naar voorgaande beantwoording onder 1.2. Uitgangspunt is een 'worst case scenario' berekening, waarin het parkeren ten alle tijde op het eigen terrein plaats moet kunnen vinden. Praktijk leert dat voor het overgrote deel van de tijd hiervan geen gebruik hoeft te worden gemaakt en kan worden volstaan met significant minder parkeerplaatsen. Aanvullend geldt dat het bestemmingsplan weliswaar de bestaande situatie en gebruik vastlegt, maar ook enkele aanvullingen mogelijk maakt. Omdat sprake is van een nieuw bestemmingsplan is formeel gezien sprake van een nieuw besluit, waarin de bestaande, de nieuwe en de worst case planologisch mogelijke functies in de parkeerbalans in ogenschouw te worden genomen.

- 1.4 Inschatting bestaand aantal parkeerplaatsen en benodigde overloop leidt tot conclusie dat er geen extra parkeerruimte in het grasland nodig is.

Het aantal bestaande parkeerplaatsen wordt geraamd op (tekening op luchtfoto, pagina 23 van de plantoelichting):

- 55 pp
- 10 pp
- De bestaande capaciteit van parkeerterrein aangeduid met (p) wordt niet duidelijk gemaakt of toegelicht in het ontwerpvoorstel. In plaats daarvan wordt gesteld dat er een overloop nodig is en dat er samen met deze overloop voldoende capaciteit is bij een maximaal benodigde capaciteit van 150 auto's (zie pagina 22 van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan). Interessant is nu dat in de eerste versie van de Onderbouwing Parkeermogelijkheid van 2014, opdracht 99.240, dit aantal wel wordt benoemd, inclusief foto: 100 tot 120 parkeerplekken. Conclusie: er zijn in totaal in de bestaande situatie ca. 144 tot 164 parkeerplekken (zie pag. 2 van genoemde onderbouwing), zie ter aanvulling ook deze zienswijze voor wat betreft feiten in Akoestisch onderzoek, paragraaf 3. Gegeven de gemaakte inschatting van een parkeerbehoefte van 144-147 parkeerplekken op een zaterdagavond/middag (zie tabel parkeerbalans, pagina 22) volstaat de huidige parkeerbehoefte ruimschoots en is geen extra overloop noodzakelijk in het weiland/grasland.
- Als er daarnaast correcties worden toegepast voor de gehanteerde normen, zoals beschreven in deze zienswijze onder punt 1.2 en 1.3 en optioneel ook de CROW 2012 alsnog wordt toegepast, dan komt de maximaal benodigde theoretische belasting ook ruim onder de 190 voertuigen (max 150-160) en is er geen enkele legitieme reden tot het creëren van een overloop ten koste van de bestaande bestemming 'groen' zonder nadere gebruiksaanduiding.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar voorgaande beantwoording onder 1.1. Daarin wordt al gemeld dat voor het dagelijkse gebruik zou kunnen worden volstaan met de huidige parkeercapaciteit op de Landgoederij.

Tegelijkertijd geldt echter dat het afwentelen van parkeren in het openbaar gebied en in deze casus de buurt, ten allen tijde moet worden voorkomen. De aangegeven overloop parkeercapaciteit is juist bedoeld om op enkele piekmomenten in het jaar ook te beschikken over voldoende parkeercapaciteit.

1.5 Oppervlakte berekening van de functies is ondoorzichtig. Daardoor kan de toepassing van de norm niet getoetst worden op juistheid.

- Het huidige ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op de functies horeca en vergadering van het kasteel, totaal volgens opgave 580m², terwijl deze in de eerdere versie van document 99.240 in 2014 'slechts' 490m² bedroegen. Waar dit verschil in m² vandaan komt is niet duidelijk. In ieder geval leidt ook deze uitbreiding van oppervlakte tot een hogere parkeerbehoefte ten opzichte van de eerdere toelichting.
- Er is zijn geen plattegronden met maatvoering en een renvooi met toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan bijgevoegd. Wellicht is dat gebruikelijk, maar consequentie is dat niet objectief vastgesteld kan worden of de oppervlaktes kloppen met bijbehorende functies.
- Het is ook onduidelijk wat er gebeurt met de woonfunctie op de 1e verdieping van het bijgebouw ten noorden van het kasteel. In de regels wordt aangegeven dat er van een woonfunctie geen sprake kan zijn, terwijl op blz. 7 van de toelichting wordt beschreven dat er een woonfunctie is. In een eerder besluit van B+W in Bunnik (2013-10-8) naar aanleiding van een vooroverleg is besloten niet in te stemmen met behoud van de functie wonen op dit bijgebouw. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt niet eenduidig duidelijk gemaakt wat er met deze functie gebeurt. In het akoestisch onderzoek wordt gesproken over een bedrijfswoning.

Antwoord gemeente

In de kruimelregeling van 2014 is voor vergaderruimten kasteel en bijgebouw + seminair uitgegaan van 130 + 60 is 190 m². In het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van 250 m². Het verschil van 60 m² komt voort uit het gegeven dat voor het kasteel ook de vide-vloeren etc. nu zijn meegeteld.

Daarbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat het gaat om circa maten. Enkele m² verschil zal niet leiden tot significante verschillen in benodigde parkeercapaciteit.

Het bestemmingsplan gaat niet uit van een dienst/bedrijfswoning. In de toelichting is dit ook verwoord op pagina 19.

Het akoestisch onderzoek meldt dat de noordelijk gelegen woning, buiten het plangebied, is aangemerkt als bedrijfswoning.

1.6 Rustig woongebied/buitengebied komt onder druk te staan, zonder dat er alternatieven worden benoemd.

- Het gebied waar Huize Cammingha en de Landgoederij deel van uitmaken kan worden getypeerd als 'bebouwde kom/buitengebied'

(zone 3 conform Parkeernormen gemeente Bunnik, typering VNG). Dit deel van Bunnik dat direct grenst aan de Kromme Rijn en het natuurgebied De Nienhofis een groene ruimte met rustige woonwijken aan de Camminghalaan en de Willem van Kouwenerf.

Aan weerszijden van de Landgoederij en Huize Cammingha bevinden zich ruime groenstroken (weiland).

- Volgens de uitgangspunten van het plan en de regelgeving wordt er van uitgegaan dat bij een functieaanpassing van een bestemming die leidt tot hogere parkeereisen, de extra benodigde parkeerruimte wordt gerealiseerd op het terrein van de bestemming zelf, zie Parkeernorm gemeente Bunnik.
- Het is echter niet vanzelfsprekend of noodzakelijk om deze norm te hanteren als deze leidt tot aantoonbare verdere teruggang van de bestemming groen en bovendien ten koste gaat van de rust binnen dit deel van het dorp.
- College van B+W heeft indertijd moeite gedaan om te zorgen dat de nieuwe eigenaren van het terrein de mogelijkheid krijgen om een succesvolle onderneming te vestigen op de huidige locatie en heeft zich welwillend opgesteld ten opzichte van de plannen. Blijkbaar heeft de gemeente er belang bij een feestlocatie en partycentrum op deze rustige plek in het dorp te willen met uitbreiding van activiteiten.
- Tegelijkertijd worden er geen alternatieven geboden om parkeerdruk in dit deel van het dorp te verminderen, anders dan door aan te houden dat er parkeerfaciliteiten op het terrein moeten worden gerealiseerd als de veranderde functie daarom vraagt. Waarom is er niet gekeken naar alternatieven? De Landgoederij en Huize Cammingha behoren tot de Brothers Horeca Groep (BHG). Deze bezit/gebruikt ook terreinen nabij de A12, Studio A12. Met een (elektrisch) pendelbusje kunnen grote groepen bezoekers van de parkeervoorziening aldaar naar de Landgoederij en Huize Cammingha vervoerd worden. Er is dan geen aantasting van het groen nodig, mede omdat er dan al ruim voldoende parkeerplaatsen zijn.
- Ook geeft de plantoelichting geen inzicht in stimulering van andere vervoersmogelijkheden door gemeente, noch eigenaren. Met name doel ik dan op openbaar vervoer. De Camminghalaan zal bij evenementen toenemende vervoersbewegingen kennen, riskant met nabijgelegen scholen op het Scholeneiland en in de Kersentuin. De Landgoederij is in de basis niet heel goed bereikbaar gemaakt. Voorzieningen zoals treinstation en bushaltes bevinden zich op behoorlijke afstand, aanduiding van de locatie met bewegwijzering ontbreekt voor fietsers en voetgangers. Een en ander leidt ertoe dat de auto voor bezoekers al snel het enige alternatief is. Dat hier geen voorziening voor wordt getroffen is merkwaardig gegeven de maatschappelijke discussie over auto's en milieu.

Antwoord gemeente

De gemeente heeft hierin wel degelijk een weloverwogen afweging gemaakt. De Landgoederij is al sinds vele jaren op de huidige locatie gevestigd. In de jaren 70 van de vorige eeuw als disco-dancing en de laatste tientallen jaren al als het huidige vergader- en partycentrum. In de huidige situatie en conform het huidige bestemmingsplan kan de Landgoederij deze functie al uitoefenen. Om mogelijke parkeeroverlast in de buurt te voorkomen is geëist dat er op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

De toevoeging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan betreft het gebruik van het kasteel en veroorzaakt geen extra parkeerdruk weke leidt tot overlast dan wel ten koste van de rust van het dorp en/of aantasting van de groenstroken etc.

Het door reclamant opgevoerde alternatief met pendelbusjes wordt niet als opportuun gezien. De door reclamant genoemde verkeersonveilige situaties mede in relatie tot het scholeneiland worden niet onderschreven. Het gebruik van de Landgoederij valt veelal niet samen met de schooltijden. Bovendien is de Camminghalaan goed ingericht, geldt een 30 km/uur snelheidregime en is er geen sprake van verkeersonveilige situaties.

Tot slot is, mede naar aanleiding van de zienswijzen, een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin ook stemgeluid van bezoekers op de parkeerplaatsen zijn meegenomen. Ook dat onderzoek wijst uit dat in deze situatie nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Verwezen wordt ook naar de navolgende beantwoording onder nr 2

Al met al is de conclusie dat er opvallende keuzes worden gemaakt en veranderingen hebben plaatsgevonden in normering ten opzichte van de eerdere onderbouwing van de parkeerbehoefte - aantoonbaar een eerdere versie van de huidige toelichting opgesteld door mRO - met als gevolg dat een grotere parkeerbehoefte wordt gerapporteerd dan feitelijk nodig blijkt. Ook lijken de normen flink hoog gesteld in relatie tot de functie. De huidige behoefte is voldoende gegeven de beschikbare berekeningen in de toelichting.

E.e.a. tot de vraag of het Ontwerp bestemmingsplan is gefundeerd op de juiste aannames, met name voor wat betreft de argumentatie met betrekking tot de benodigde overloopruiimte.

Een serieuze optie in dit licht is dat wordt afgezien van het creëren van een overloopfunctie in het grasland in het bestemmingsplan: het is bovendien vermoedelijk prima mogelijk om dat een enkele keer met een ontheffing van de gemeente te regelen.

Dat geeft inzicht in de frequentie en omvang van het aantal evenementen, wat de gemeente een controle- en beheersinstrument biedt. Nu zonder beperkingen een bestemming 'extra overloop' toevoegen kan een historische fout blijken die niet of zeer moeilijk terug te draaien is omdat er dan volgens de geldende regels sprake is van een 'vigerende situatie'. Een eenmaal verworven recht dat leidt tot toekomstige waardevermeerdering voor de eigenaren (gegeven de uitgebreide gebruiksfunctionaliteit van het grasland) zal niet eenvoudig opgegeven worden of teruggedraaid kunnen worden.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording op voorgaande punten.

Gemeente is juist van mening dat het creëren van een overloop parkeergelegenheid, waarvan geborgd is dat het alleen op drukke situaties gebruikt en niet verhard mag worden, noodzakelijk is om overlast in de buurt te voorkomen.

2. Conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor de milieugevoelige functies en bedrijvigheid in de omgeving (5.6.3) is niet gebaseerd op de juiste uitgangspunten en een volledig en correct akoestisch onderzoek

Op basis van dit recente akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan het geluidsvoorschrift uit het Activiteitenbesluit. Reclamant is van mening dat sprake is van onjuiste uitgangspunten en onvolledige metingen in het rapport.

Er is onvoldoende rekening gehouden met piekbelasting van geluid.

Antwoord gemeente

Het akoestisch onderzoek dat bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd, is uitgevoerd in het kader van de melding Activiteitenbesluit. Conform het Activiteitenbesluit artikel 2.18 lid 3a worden geluidspieken ten gevolge van het komen en gaan van bezoekers op het terrein buiten beschouwing gelaten. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin ook stemgeluid van bezoekers op de parkeerplaatsen zijn meegenomen. Ook dat onderzoek wijst uit dat in deze situatie nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening (zie ook beantwoording laatste punt onder 2).

Feitelijke onjuistheden in het akoestisch rapport:

- Er is sprake van een bedrijfswoning op het terrein. Deze wordt echter niet toegestaan volgens de planregels.
- Het rapport laat andere gegevens zien dan vermeld in de planregels van het ontwerpplan. P4 is volgens het akoestisch rapport allen bedoeld voor parkeren overdag.
- In het ontwerpplan is geen beperking voor het gebruik van de extra overloop tot alleen overdag. Er is sprake van tegenspraak.
- Als het akoestisch onderzoek gebaseerd is op onjuiste informatie, dan kan er op basis hiervan niet geconcludeerd worden dat er geen overlast zou zijn. Bij gebruik van P4 in de avond en nacht zal de overlast aantoonbaar groter zijn.
- Er dient voor P4 een precisering te komen met een precisering dat dit gebied uitsluitend overdag gebruikt mag worden.
- De aantallen in de tabel in het akoestisch onderzoek komen niet overeen met die in de Onderbouwing Parkeermogelijkheid.

Antwoord gemeente

In het kader van het Activiteitenbesluit is de noordelijke woning Camminghalaan 32 aangemerkt als bedrijfswoning. Dit staat los van onderhavig bestemmingsplan. Dit betekent dat voor de toetsing van maximale geluidsbelastingen andere waarden gelden dan de reguliere burgerwoningen. Deze woning maakt ook geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Zoals voornoemd is het akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het Activiteitenbesluit. Daarin wordt uitgegaan van de akoestische representatieve bedrijfssituatie. In deze casus dus om het gebruik van de drie zalen als feestlocatie, waarin de Landgoederij van circa 9.30 tot 02:00 uur is geopend. Tijdens feesten en partijen is versterkt (live) muziek mogelijk. De representatieve bedrijfssituatie betekent tevens dat het daarbij behorend

aantal (auto)bezoekers, met vooral de aan- en afrij routes zijn meegenomen. Voor de Landgoederij is dit het gebruik van de westelijke parkeerplaatsen in de dag-, avond- en nachtperiode.

De overloop parkeerlocatie is voor de representatieve bedrijfssituatie in incidentele gevallen alleen nodig in de dagperiode, waarbij wordt uitgegaan van een worst-case scenario. Immers de westelijke parkeerlocaties bieden voor het overgrote deel van de dagelijkse bedrijfsvoering voldoende parkeercapaciteit.

Het bestemmingsplan daarentegen berekent de maximale parkeerbehoefte waarin alle mogelijke functies, die het bestemmingsplan toestaat, worden benut.

Er is daarmee geen sprake van een tegenstrijdigheid tussen de aantallen genoemd in het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek.

In het bestemmingsplan is de maximale behoefte berekend en in de planregels is geborgd dat de overloop parkeerplaats alleen gebruikt mag worden, wanneer de overige parkeercapaciteit voor ca. 90 % is benut.

Het akoestisch onderzoek gaat uit van de autobewegingen (aan- en afrijden) van de bezoekers. Deze autobewegingen hangen logischerwijs wel samen met het aantal parkeerplaatsen, maar mogen niet met elkaar gelijk gesteld worden. Zo kan een parkeerplaats gedurende een tweetal activiteiten twee maal worden gebruikt, wat vier autoritten betekent.

Andere punten die van belang zijn:

- In het onderzoek is geen rekening gehouden met geluiden van op- en afbouw van podia, stellingen, etc., wat vaak op incurante uren blijkt plaats te vinden en daardoor ook overlast veroorzaakt voor aanwonenden.
- De belasting wordt in het akoestisch rapport alleen gemeten in dB(A). Aanvullend zou er ook gemeten moeten worden in dB(C). Dit, omdat bassen van geluidsinstallaties leiden tot aanzienlijke overlast, terwijl er geen (pop)muziek of melodie hoorbaar is (dB(A)). Het is van belang om ook dB(C) te normeren om overlast bij omwonenden te beperken. Inmiddels wordt onderkend dat dB(C) een reëel probleem is. In andere gemeenten worden reeds onderzoeken uitgevoerd naar deze belasting. Gegeven de eisen van goede ruimtelijke ordening is dat ook wenselijk bij dit ontwerp bestemmingsplan

Antwoord gemeente

De in de zienswijze opgenomen piekgeluiden van op- en afbouw van podia in de buitenlucht komen slechts incidenteel voor bij buitenactiviteiten. In die situaties is sprake van een incidentele bedrijfssituatie. Voor die bedrijfssituatie moet de inrichtinghouder conform de APV van tevoren aantonen dat voldaan kan worden aan de geluidseisen die de APV stelt aan een dergelijke incidentele bedrijfsactiviteit. In hoeverre in dat geval de pieken van op- en afbouw gelimiteerd zijn valt buiten het kader van deze beoordeling

Voor het meten in dB(C) geldt navolgende. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de bedrijfsactiviteiten in de representatieve bedrijfssituatie niet leiden tot herkenbaar muziekgeluid (berekende niveaus lager dan 25 dB(A)). In dat geval is het niet relevant om ook nog aan de genoemde dB(C) waarde te bepalen. Bovendien is er geen landelijk toetsingskader voor dB(C) niveaus. In gemeenten waar wel lokaal getoetst wordt aan dB(C) niveaus is sprake van (grote) muziekoptredens/festivals in de buitenlucht. Daar is in de representatieve bedrijfssituatie geen sprake van. In hoeverre toetsing van

dB(C) niveaus in het kader van de incidentele bedrijfssituatie moet plaatsvinden is mogelijk relevant voor de APV maar valt buiten het kader van deze beoordeling.

Het akoestisch onderzoek dat bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd, is uitgevoerd in het kader van de melding Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit worden alle grenswaarden in dB(A), A gewogen, uitgedrukt.

Mede naar aanleiding van de zienswijze is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zoals voornoemd is het akoestisch onderzoek, opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, uitgevoerd in het kader van het Activiteitenbesluit.

Aanvullend is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd in hoeverre ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In dit onderzoek is de geluidproductie van de Landgoederij en huize Cammingha voor een representatieve bedrijfssituatie in beeld gebracht. De representatieve bedrijfssituatie betreft de bedrijfssituatie waarvoor de melding (in het kader van het activiteitenbesluit) is ingediend en waarbij het bedrijf volledig in bedrijf is (behoudens afwijkingen met een beperkte frequentie). In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden daarin alle relevante geluidsbronnen beoordeeld en inzichtelijk gemaakt. Dit geldt ook voor de bronnen die in het kader van de melding aan het Activiteitenbesluit uitgesloten mogen worden en betreffen voor deze inrichting:

- ✓ Stemgeluiden op het terras bij Huize Cammingha.*
- ✓ Stemgeluiden op het terras bij de Landgoederij.*
- ✓ Stemgeluiden bij de ingang van de Landgoederij.*
- ✓ De maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) behorend bij het komen en gaan van bezoekers van horeca-, sport- en recreatie inrichtingen. Dit zijn bijvoorbeeld de geluidspieken tijdens het dichtslaan van de autoportieren en het rijden op de parkeerplaatsen.*

Voor alle uitgangspunten wordt verwezen naar de rapportage, die ook als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Beoordeeld worden het Langtijd gemiddelde geluidniveau ($L_{A,RT}$) en de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}). In beide situaties wordt voldaan aan de normen uit het activiteitenbesluit, zowel in de dag-, avond en nachtperiode. De beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening laat eenzelfde beeld zien voor het Langtijd gemiddelde geluidniveau ($L_{A,RT}$). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat inclusief de stemgeluiden op de terrassen en bij de entree van de Landgoederij de etmaalwaarde ter plaatse van de woningen ten gevolge van de gehele inrichting ten hoogste 50 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan het geluidsvoorschrift uit het Activiteitenbesluit. Het woon- en leefklimaat bij de woningen zal niet wijzigen ten opzichte van de geluidssituatie van voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Voor de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) wordt voldaan aan de normen uit het activiteitenbesluit. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat inclusief de pieken van de stemgeluiden op de terrassen en bij de entree van de Landgoederij, het maximaal geluidsniveau ter plaatse van de woningen ten gevolge van de gehele inrichting ten hoogste 63 dB(A) bedraagt. Ten gevolge van het sluiten van de portieren op de parkeerplaatsen bedraagt het maximaal geluidsniveau 62 dB(A). Deze pieken kunnen in de dag-, avond- en nachtperiode optreden.

¹ Landgoederij te Bunnik. Akoestisch onderzoek. Rapportnummer: 20175880.R02.V02
Document: 20883, 31 januari 2019

De resultaten geven aan dat analoog aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit enkel in de nachtperiode een overschrijding zal optreden van 3 dB ten gevolge van het spreken met stemverheffing bij de entree. Deze piek treedt op bij de woningen aan de Cammingalaan 65 en 67. Bij de overige woningen wordt in alle perioden aan de grenswaarde voldaan.

Ten gevolge van het sluiten van de portieren op de parkeerplaats P3 en P1 (uitloop) is de overschrijding in de nachtperiode 2 dB. Deze piek treedt op bij de woningen aan de Cammingalaan 65 en enkele woningen aan de W.V. Houwenerf 28-78). Bij de overige woningen wordt in alle perioden aan de grenswaarde voldaan.

In geen enkele situatie wordt de maximale grenswaarde overschreden. Naar oordeel van de gemeente is hiermee sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. De geringe overschrijding van alleen de piekbelasting komt ook in de huidige situatie voor en is geen gevolg van deze bestemmingsplanherziening. De geluidswering van de gevel van de woningen is naar verwachting voldoende om ook bij de piekbelasting te voldoen aan de maximaal toelaatbare waarde in de woning van 55 dB(A) (etmaalwaarde voor geluidspieken) voor zowel stemgeluiden als het sluiten van de portieren. In het algemeen wordt een geluidswering van de gevel tussen de 18 en 20 dB(A) behaald en mag aangenomen worden dat voor de woningen hieraan voldaan wordt.

Zoals voornoemd is hiermee, naar oordeel van de gemeente, sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat rondom de Landgoederij en huize Cammingha.

3. Planregels verruimen gebruik van de gronden met de bestemming 'Groen', terwijl in de plantoelichting onterecht wordt geconcludeerd dat het plan niet meer mogelijk maakt dan wat al mogelijk was.

Het ontwerpplan voorziet in gebruik van het grasland voor evenement zonder dat er geluidsonderzoek is gedaan.

- In de planregels is bepaald dat gronden met bestemming 'groen' gebruikt mogen worden voor 6 middelgrote evenementen per jaar. In de regels staat dat dit een evenement is met max. 500 bezoekers per etmaal.
- De 6 evenementen komen overeen met het bestaande gebruik van de Landgoederij. Dat gebruik is toegestaan op basis van de 12 dagenregeling van het Activiteitenbesluit. De regeling maakt het mogelijk dat op 12 dagen per jaar een uitzondering kan worden gemaakt op de reguliere bedrijfsvoering. De uitzondering geldt voor het planvlak 'horeca'.
- De planregeling voorziet in de mogelijkheid om 6 extra evenementen (12 + 6) te organiseren op het grasland. Hiermee komen de evenementen dichterbij de woonbebouwing.
- Het is onjuist dat het plan niets meer mogelijk maakt dan al mogelijk was. Er is geen onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de 6 evenementen. Vraag is of hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Grootschalige evenementen kunnen een ongewenste invloed hebben op de natuur- en landschappelijke waarden langs de Kromme Rijn.

Antwoord gemeente

Het ontwerp bestemmingsplan maakt het gebruik van de bestemming Groen voor maximaal 6 evenementen per jaar mogelijk. Reclamanten geven aan dat er daarmee sprake zou zijn van het toestaan van 12 + 6 is 18 festiviteiten in plaats van de 12 toegestane festiviteiten conform de APV.

Gemeente heeft met voornoemde regeling juist beoogd het aantal festiviteiten vast te leggen op 12, waaronder de 6 evenementen buiten het terrein van de inrichting plaats konden vinden in de bestemming Groen.

Naar aanleiding van de zienswijze, heeft de gemeente nader onderzocht of het mogelijk is de 6 evenementen onder de 12 festiviteiten te kunnen scharen. Dit lijkt met de vigerende APV niet het geval. Daarom is het bestemmingsplan op dit punt aangepast. De specifieke gebruiksregel voor het Groen waarbij middelgrote evenementen met een maximum van 6 per jaar mogelijk werden gemaakt, is geheel geschrapt.

Wat resteert zijn de mogelijkheden die de APV biedt. Conform de APV kan er naast de representatieve situatie, gedurende maximaal 12 keer per jaar, sprake zijn van een incidentele bedrijfssituatie. Dit betreft festiviteiten waarbij mogelijk meer geluid wordt geproduceerd dan tijdens de representatieve bedrijfssituatie. Grenswaarden voor deze festiviteiten zijn opgenomen in de APV van de gemeente Bunnik. Artikel 4:3 van de APV geeft op hoofdlijnen de navolgende mogelijkheden;

Het is een inrichting toegestaan maximaal 12 incidentele festiviteiten per kalenderjaar te houden, mits de houder van de inrichting ten minste twee weken voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $LA_{r,LT}$ en het maximale geluidsniveau LA_{max} veroorzaakt door de inrichting mag 20 dB(A) hoger zijn dan de reguliere geluidsnorm.

Op die dagen wordt het ten gehore brengen van extra muziek - hoger dan de geluidsnorm uiterlijk om 01.00 uur beëindigd.

Het gaat hierbij dus om incidentele situaties, die niet worden meegenomen in de geluidberekeningen in het kader van het Activiteitenbesluit en het aanvullend geluidonderzoek inzake de toets voor een goede ruimtelijke ordening.

Bij de melding van een dergelijke toekomstige incidentele festiviteit zal door de aanvrager gemotiveerd worden (eventueel aangevuld met een akoestisch onderzoek) dat aan de gestelde grenswaarden genoemd in de APV kan worden voldaan.

Het opnemen van de mogelijkheid voor het gebruiken van een evenement in de bestemming Groen in het ontwerpbestemmingsplan was met name bedoeld voor een activiteit in de tuin die aansluit bij het terras van Huize Cammingha. Het college wenst dit nog steeds mogelijk te maken. Om dit te realiseren heeft de tuin in dit vast te stellen bestemmingsplan een bestemming Gemengde Doeleinden gekregen. De tuin is onderdeel van de inrichting. De mogelijkheid die de APV biedt voor 12 incidentele festiviteiten geldt voor de gehele inrichting waaronder de tuin.

2.2 Zienswijze 2. 540114**Reactie**

Reclamanten maken de volgende opmerkingen.

De stelling van de gemeente dat het ontwerpplan het huidige gebruik legaliseert, is onjuist.

In de planregels is bepaald dat gronden met de bestemming groen gebruikt mogen worden voor 6 middelgrote evenementen met max. 500 bezoekers per etmaal.

In het vigerende plan is dat gebruik niet toegestaan.

Het bestaande gebruik is toegestaan op basis van de 12 dagenregeling van het Activiteitenbesluit.

Deze regeling blijft in het ontwerpplan van kracht voor de bedrijfsgebouwen van de Landgoedrij binnen de bestemming 'Horeca'.

Tevens biedt het een nieuwe mogelijkheid om 6 evenementen te organiseren op het grasland met de bestemming 'Groen' dat geen onderdeel uitmaakt van de inrichting, dus 12 +6. Dit grasland ligt dichterbij de woonbebouwing.

Ten onrechte wordt gesteld dat het plan niet meer mogelijk maakt dan dat al mogelijk was. Mede daarom is ook afgezien van een akoestisch onderzoek.

Reclamanten zijn van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van omwonenden zijn niet afdoende betrokken in de totstandkoming van het plan. Duidelijk is dat de +6 evenementen zullen leiden tot een toename aan hinder voor omwonenden.

Tot slot verhouden zulke grootschalige evenementen zich slecht voor de natuur- en landschappelijke waarden langs de Kromme Rijn.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 540113 in paragraaf 2.1, waarin onder punt 3 wordt ingegaan op het aantal festiviteiten. Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Het ontwerp bestemmingsplan maakt het gebruik van de bestemming Groen voor maximaal 6 evenementen per jaar mogelijk. Reclamanten geven aan dat er daarmee sprake zou zijn van het toestaan van 12 + 6 is 18 festiviteiten in plaats van de 12 toegestane festiviteiten conform de APV. Gemeente heeft met voornoemde regeling juist beoogd het aantal festiviteiten vast te leggen op 12, waaronder de 6 evenementen buiten het terrein van de inrichting plaats konden vinden in de bestemming Groen.

Naar aanleiding van de zienswijze, heeft de gemeente nader onderzocht of het mogelijk is de 6 evenementen onder de 12 festiviteiten te kunnen scharen. Dit lijkt met de vigerende APV niet het geval. Daarom is het bestemmingsplan op dit punt aangepast. De specifieke gebruiksregel voor het Groen waarbij middelgrote evenementen met een maximum van 6 per jaar mogelijk werden gemaakt, is geheel geschrapt.

Wat resteert zijn de mogelijkheden die de APV biedt. Conform de APV kan er naast de representatieve situatie, gedurende maximaal 12 keer per jaar, sprake zijn van een incidentele bedrijfssituatie. Dit betreft festiviteiten waarbij mogelijk meer geluid wordt geproduceerd dan tijdens de representatieve bedrijfssituatie. Grenswaarden voor deze festiviteiten zijn opgenomen in de APV van de gemeente Bunnik. Artikel 4:3 van de APV geeft op hoofdlijnen de navolgende mogelijkheden;

Het is een inrichting toegestaan maximaal 12 incidentele festiviteiten per kalenderjaar te houden, mits de houder van de inrichting ten

minste twee weken voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $LA_{r,LT}$ en het maximale geluidsniveau LA_{max} veroorzaakt door de inrichting mag 20 dB(A) hoger zijn dan de reguliere geluidsnorm.

Op die dagen wordt het ten gehore brengen van extra muziek - hoger dan de geluidsnorm uiterlijk om 01.00 uur beëindigd.

Het gaat hierbij dus om incidentele situaties, die niet worden meegenomen in de geluidberekeningen in het kader van het Activiteitenbesluit en het aanvullend geluidonderzoek inzake de toets voor een goede ruimtelijke ordening.

Bij de melding van een dergelijke toekomstige incidentele festiviteit zal door de aanvrager gemotiveerd worden (eventueel aangevuld met een akoestisch onderzoek) dat aan de gestelde grenswaarden genoemd in de APV kan worden voldaan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin het woon- en leefklimaat van de directe omgeving als gevolg van de activiteiten in de Landgoedrij is onderzocht. Conclusie is dat sprake is van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat rondom de Landoederij en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 540113 in paragraaf 2.1, waarin onder punt 2 de resultaten van het aanvullend akoestisch onderzoek zijn verwoord.

2.3 Zienswijze 3. 540129

Reactie

Reclamant maakt de volgende opmerkingen:

Volgens de gemeente legaliseert het ontwerpplan het huidig gebruik. Dit is volgens reclamant onjuist.

Reclamant verzoekt een bestemmingsplan vast te stellen zonder evenementenregeling.

Verwezen wordt naar de brief in bijlage; de brief is gelijkkluidend aan zienswijze 540114.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 540113 in paragraaf 2.1, waarin onder punt 3 wordt ingegaan op het aantal festiviteiten. Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. In de bestemming Groen zijn, in tegenstelling tot het ontwerp bestemmingsplan, geen festiviteiten toegestaan. Alleen binnen het terrein van de inrichting. Conform de APV kan er naast de representatieve situatie, gedurende maximaal 12 keer per jaar, sprake zijn van een incidentele bedrijfssituatie. Dit betreft festiviteiten waarbij mogelijk meer geluid wordt geproduceerd dan tijdens de representatieve bedrijfssituatie. Grenswaarden voor deze festiviteiten zijn opgenomen in de APV van de gemeente Bunnik. Er is met dit bestemmingsplan sprake van het vastleggen van het bestaande gebruik van de Landgoederij, met als extra het gebruik ;

- 1. het openstellen van het kasteel voor trouwerijen, vergaderingen, (privé) diners en overnachtingen in het trouwappartement;*

2. *de wens om de vergaderactiviteit, dat reeds aanwezig is in een deel van het kasteel (huisnummer 36), uit te breiden;*
3. *een vergaderactiviteit in het bij het kasteel behorende vrijstaande bijgebouw en een klein trouwappartement op de verdieping;*
4. *vergader- en seminaractiviteiten op de verdieping van het evenementencentrum 'De Landgoederij'.*

2.4 Zienswijze 4. 539506

Reactie

Het nieuwe ontwerpplan maakt het mogelijk om op het grasveld met 'bestemming 'Groen', 6 evenementen met versterkte muziek te houden naast de 12 evenementen die volgens de 12-dagen regeling reeds mogelijk zijn. Voor een horecagelegenheid dat zo dicht bij bebouwing is gelegen, is dat onacceptabel.

In april jl. heeft reeds een evenement met versterkte muziek op de locatie plaatsgevonden wat voor omwonenden zeer onaangenaam was en niet volgens afspraak.

Reclamanten verzoeken de gemeente te regelen dat omwonenden niet nog meer overlast gaan ondervinden van de Landgoederij.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 540113 in paragraaf 2.1, waarin onder punt 3 wordt ingegaan op het aantal festiviteiten. Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. In de bestemming Groen zijn, in tegenstelling tot het ontwerp bestemmingsplan, geen festiviteiten toegestaan. Alleen binnen het terrein van de inrichting. Conform de APV kan er naast de representatieve situatie, gedurende maximaal 12 keer per jaar, sprake zijn van een incidentele bedrijfssituatie. Dit betreft festiviteiten waarbij mogelijk meer geluid wordt geproduceerd dan tijdens de representatieve bedrijfssituatie. Grenswaarden voor deze festiviteiten zijn opgenomen in de APV van de gemeente Bunnik. Er is met dit bestemmingsplan sprake van het vastleggen van het bestaande gebruik van de Landgoederij, met als extra het gebruik ;

1. *het openstellen van het kasteel voor trouwerijen, vergaderingen, (privé) diners en overnachtingen in het trouwappartement;*
2. *de wens om de vergaderactiviteit, dat reeds aanwezig is in een deel van het kasteel (huisnummer 36), uit te breiden;*
3. *een vergaderactiviteit in het bij het kasteel behorende vrijstaande bijgebouw en een klein trouwappartement op de verdieping;*
4. *vergader- en seminaractiviteiten op de verdieping van het evenementencentrum 'De Landgoederij'.*

2.5 Zienswijze 5. 539628 en 539662

Reactie

Reclamant ondervindt nu reeds veel hinder van de 12 evenementen per jaar die plaatsvinden naast de gebruikelijke bedrijfsvoering en waar gebruik gemaakt wordt van versterkte muziek.

Met het nieuwe plan wordt de uitzondering uitgebreid naar het grasland wat nog dicht bij de woningen is. Dit betekent dat er 18 evenementen plaats kunnen vinden en nog meer overlast.

Reclamant verzoekt de huidige bestemming te behouden en geen extra mogelijkheden en geen extra verruiming van het aantal evenementen op het grasland op te nemen.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 540113 in paragraaf 2.1, waarin onder punt 3 wordt ingegaan op het aantal festiviteiten. Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. In de bestemming Groen zijn, in tegenstelling tot het ontwerp bestemmingsplan, geen festiviteiten toegestaan. Alleen binnen het terrein van de inrichting. Conform de APV kan er naast de representatieve situatie, gedurende maximaal 12 keer per jaar, sprake zijn van een incidentele bedrijfssituatie. Dit betreft festiviteiten waarbij mogelijk meer geluid wordt geproduceerd dan tijdens de representatieve bedrijfssituatie. Grenswaarden voor deze festiviteiten zijn opgenomen in de APV van de gemeente Bunnik. Er is met dit bestemmingsplan sprake van het vastleggen van het bestaande gebruik van de Landgoederij, met als extra het gebruik ;

- 1. het openstellen van het kasteel voor trouwerijen, vergaderingen, (privé) diners en overnachtingen in het trouwappartement;*
- 2. de wens om de vergaderactiviteit, dat reeds aanwezig is in een deel van het kasteel (huisnummer 36), uit te breiden;*
- 3. een vergaderactiviteit in het bij het kasteel behorende vrijstaande bijgebouw en een klein trouwappartement op de verdieping;*
- 4. vergader- en seminaractiviteiten op de verdieping van het evenementencentrum 'De Landgoederij'.*

Aanvulling zienswijze 539662

Reclamant is ondernemer en heeft een Reikopraktijk waar behandelingen plaatsvinden in stilte en rust ter ontspanning.

Reclamant heeft geen problemen mee dat er wel eens feesten zijn bij de Landgoederij maar feesten met versterkte muziek zijn onprettig. Verwezen wordt naar het feest d.d. 26 april jl.

Reclamant kan op zulke dagen het werk niet naar behoren uitvoeren en verzoekt dan ook om de mogelijkheden voor versterkte muziek en voor het daarvoor gebruiken van het grasland niet uit te breiden.

Antwoord gemeente

Navraag bij de Landgoederij leert dat het evenement dat op 26 april heeft plaats gevonden inderdaad gepaard ging met versterkte muziek en overlast heeft bezorgd bij enkele omwonenden.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de Landgoederij de organisatie van de festiviteiten ook probeert af te stemmen op de bewoners en met name de bewoners van de Willem van Kouvenerf en Camminghalaan.

Voor de situatie van 26 april j.l. heeft dit in onvoldoende mate plaats gevonden. Dit vormt een punt van verbetering, die de Landgoederij ook op zich zal nemen.

2.6 Zienswijze 6.

180501

Reactie

Reclamant ziet een duidelijke beweging die de vrijheid van de ondernemers flink lijkt op te rekken, met mogelijke negatieve gevolgen voor de omwonenden. Er is sprake van een aantasting van het karakter van het

gebied en de rust en op aantoonbare punten, geen goede ruimtelijke ordening.

Reclamant wil zekerheid dat de bestemming 'Groen' wordt gehandhaafd voor het grasland, aangrenzend aan de woningen, conform het huidige bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan is geen sprake meer van feitelijk groen maar betreft het een vast parkeerterrein inclusief lichtmasten.

De verder argumentatie is daarin nagenoeg gelijklopend aan 2.1 zienswijze 540113

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 540113 in paragraaf 2.1, waarin onder punt 3 wordt ingegaan op het aantal festiviteiten. Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. In de bestemming Groen zijn, in tegenstelling tot het ontwerp bestemmingsplan, geen festiviteiten toegestaan. Alleen binnen het terrein van de inrichting. Conform de APV kan er naast de representatieve situatie, gedurende maximaal 12 keer per jaar, sprake zijn van een incidentele bedrijfssituatie. Dit betreft festiviteiten waarbij mogelijk meer geluid wordt geproduceerd dan tijdens de representatieve bedrijfssituatie. Grenswaarden voor deze festiviteiten zijn opgenomen in de APV van de gemeente Bunnik

Van oprekking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is voor het onderdeel festiviteiten derhalve geen sprake.

Ook is in de huidige situatie ter plaatse van de overlooplocatie in de bestemming Groen geen sprake van een parkeerterrein met lichtmasten. Gelijk aan de vigerende bestemming Groen in het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012, zijn hier wel lichtmasten toegestaan, tot een maximale hoogte van 3 meter.

2.7 Zienswijze 7.

538884

Reactie

Reclamant ondervindt flinke geluidsoverlast van ieder evenement dat georganiseerd op in de Landgoederij. De overlast is zowel binnens- als buitenshuis.

Reclamant heeft niet het idee dat er serieus onderzoek is gedaan naar de geluidsbelasting van deze evenementen.

Het ontwerpplan maakt nog eens 6 extra evenementen mogelijk; dit betekent gedurende de zomermaanden bijna iedere week een evenement met bijbehorende overlast.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 540113 in paragraaf 2.1, waarin onder punt 3 wordt ingegaan op het aantal festiviteiten. Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. In de bestemming Groen zijn, in tegenstelling tot het ontwerp bestemmingsplan, geen festiviteiten toegestaan. Alleen binnen het terrein van de inrichting. Conform de APV kan er naast de representatieve situatie, gedurende maximaal 12 keer per jaar, sprake zijn van een incidentele bedrijfssituatie. Dit betreft festiviteiten waarbij mogelijk meer geluid wordt geproduceerd dan tijdens de representatieve bedrijfssituatie. Grenswaarden voor deze festiviteiten zijn opgenomen in de APV van de gemeente Bunnik

2.8 Zienswijze 8.

538919

Reactie

De zienswijze is ingediend namens meerdere bewoners van Woongemeenschap De Kamp.

Het grasland tussen Huize Cammingha en het Willem van Kouwenerf heeft in het ontwerpplan de bestemming 'groen' gekregen en mag op grond van de planregels worden gebruikt voor 6 middelgrote evenementen per jaar. Het bestaande gebruik is toegestaan op basis van de 12 dagenregeling van het Activiteitenbesluit. Deze regeling maakt het o.a. mogelijk om versterkte muziek in de buitenlucht te gebruiken, wat leidt tot overschrijving van de geluidsgrenswaarden.

De planregeling maakt het mogelijk om 6 extra evenementen te organiseren. Volgens het plan zal de Landgoederij de inrichting van het evenemententerrein afstemmen op de aanliggende woningen echter het plan verplicht nergens toe.

Omdat in de huidige situatie geen sprake van afstemming is, heeft reclamant ook nu niet het vertrouwen dat dit zal gebeuren.

Er is geen onderzoek verricht naar de extra geluidsbelasting vanwege de 6 evenementen. Op de informatieavond en uit mailcommunicatie werd niet duidelijk gemaakt dat de bestemming van het grasveld tussen Huize Cammingha en de woningen zou veranderen.

6 Buitenevenementen op zo en korte afstand van woonbebouwing zal voor aanzienlijke hinder voor omwonenden en tot negatieve effecten op flora en fauna leiden.

Antwoord gemeente

Het ontwerp bestemmingsplan maakt het gebruik van de bestemming Groen voor maximaal 6 festiviteiten per jaar mogelijk. Reclamanten gaan er daarmee vanuit dat er daarmee sprake zou zijn van het toestaan van 12 + 6 is 18 festiviteiten in plaats van de 12 toegestane festiviteiten conform de APV. Gemeente heeft met voornoemde regeling juist beoogd het aantal festiviteiten vast te leggen op 12, waarbij 6 festiviteiten buiten het terrein van de inrichting plaats konden vinden in de bestemming Groen.

Los van dat misverstand heeft gemeente de regeling, naar aanleiding van de zienswijze, heroverwogen en aangepast. Het houden van festiviteiten in de bestemming Groen is niet meer opgenomen. Het bestemmingsplan sluit daarmee nu aan op de regeling uit de APV.

Conform de APV kan er naast de representatieve situatie, gedurende maximaal 12 keer per jaar, sprake zijn van een incidentele bedrijfssituatie. Dit betreft festiviteiten waarbij mogelijk meer geluid wordt geproduceerd dan tijdens de representatieve bedrijfssituatie. Grenswaarden voor deze festiviteiten zijn opgenomen in de APV van de gemeente Bunnik. Artikel 4:3 van de APV geeft op hoofdlijnen de navolgende mogelijkheden;

Het is een inrichting toegestaan maximaal 12 incidentele festiviteiten per kalenderjaar te houden, mits de houder van de inrichting ten minste twee weken voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $LA_{r,LT}$ en het maximale geluidsniveau LA_{max} veroorzaakt door de inrichting mag 20 dB(A) hoger zijn dan de reguliere geluidsnorm.

Op die dagen wordt het ten gehore brengen van extra muziek - hoger dan de geluidsnorm uiterlijk om 01.00 uur beëindigd.

Het gaat hierbij dus om incidentele situaties, die niet worden meegenomen in de geluidberekeningen in het kader van het Activiteitenbesluit en het aanvullend geluidonderzoek inzake de toets voor een goede ruimtelijke ordening.

2.9 Zienswijze 9. 538616

Reactie

Het bezwaar van reclamant betreft met name de 12 dagen regeling, zoals vermeld in paragraaf 5.6.2 van het ontwerpplan.

Dit kunnen festiviteiten zijn binnen in de feestzaal of buiten op het naastgelegen grasveld.

Reclamant stelt voor dat de gemeente de toestemming om 12 dagen per jaar de geluidsnorm mogen overtreden niet verleent.

Antwoord gemeente

Reclamant stelt voor dat de gemeente de toestemming om 12 dagen de geluidsnorm te mogen overtreden niet verleent. Dit betreft gemeentelijk beleid dat is vastgelegd in de APV en heeft geen betrekking op dit specifieke bestemmingsplan.

De APV biedt de mogelijkheid om naast de representatieve situatie, gedurende maximaal 12 keer per jaar, incidentele festiviteiten te organiseren. Dit betreft festiviteiten waarbij mogelijk meer geluid wordt geproduceerd dan tijdens de representatieve bedrijfssituatie. Grenswaarden voor deze festiviteiten zijn opgenomen in de APV van de gemeente Bunnik.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

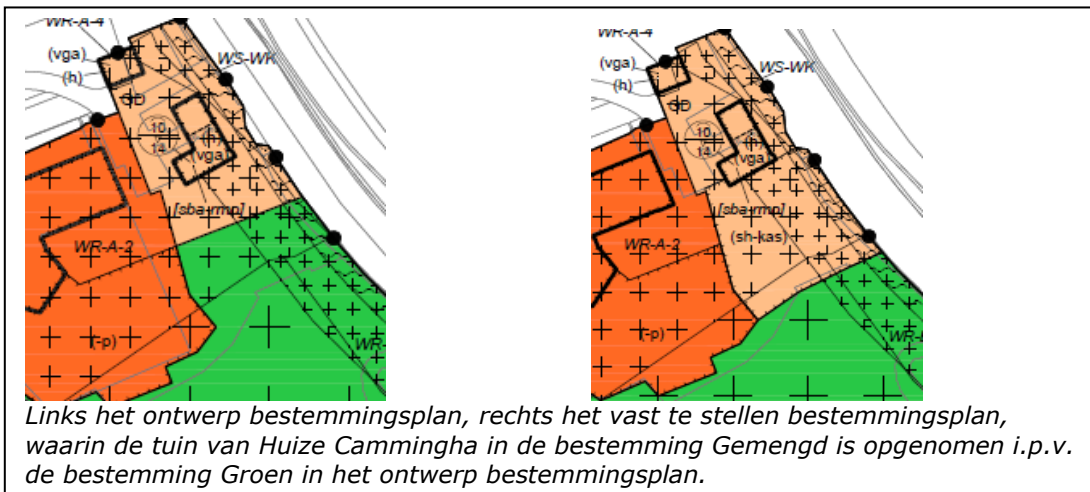
3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De gewijzigde onderdelen zijn, ten behoeve van de leesbaarheid en vergelijking met het ontwerp bestemmingsplan zoveel mogelijk gemarkeerd weergegeven in deze nota van zienswijze. Uitzondering vormen de kleine tekst en redactionele aanpassingen.

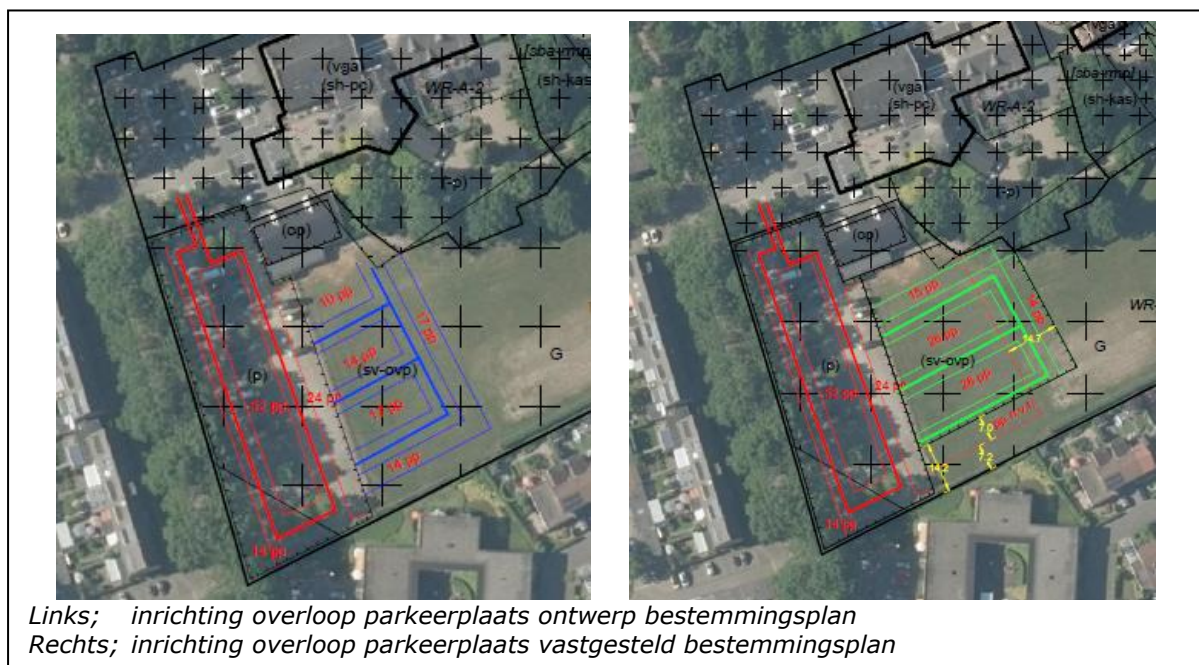
3.2 Wijzigingen ontwerp bestemmingsplan

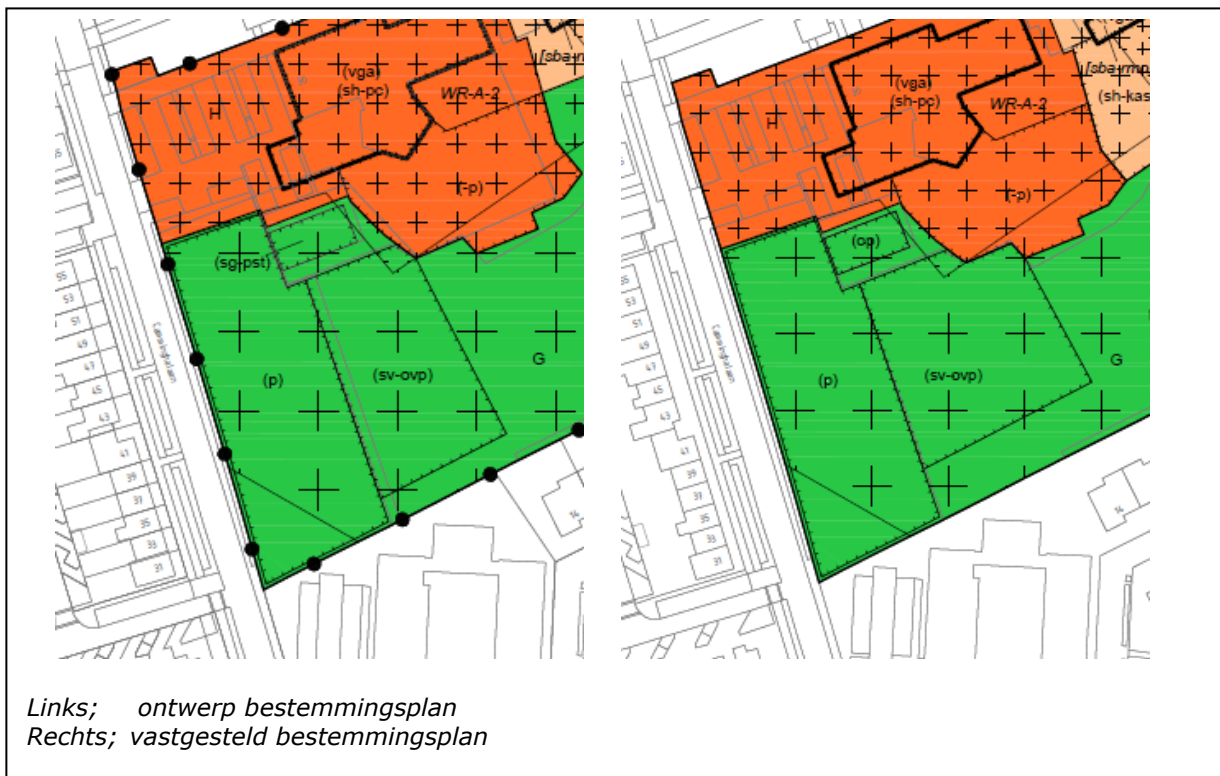
Wijziging naar aanleiding van de zienswijze.

1. De bestemming Groen is aangepast. De verruiming die het ontwerp bestemmingsplan mogelijk maakte voor evenementen in de bestemming Groen is vervallen. Concreet is de gebruiksregel c. vervallen. Deze luidde:
c. de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor middelgrote evenementen met een maximum aantal van 6 per jaar (per locatie) en een duur van ten hoogste 24 uur per evenement, exclusief opbouwen en afbreken, mits tevens wordt voldaan aan de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening.
2. De tuin van Huize Cammingha wordt gebruikt voor festiviteiten, bijvoorbeeld voor het houden van recepties of bijeenkomsten als het weer het toelaat. In het aanvullend akoestisch onderzoek is stemgeluid in deze tuin ook meegenomen. De tuin heeft mede om die reden de bestemming Gemengd gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – kasteeltuin', i.p.v. Groen en is onderdeel van de inrichting.
In de begripsomschrijving (artikel 1) is een definitie van 'kasteeltuin' opgenomen.
In bijgaande figuur is het ontwerp en het vast te stellen bestemmingsplan weergegeven.



3. Wijziging van de situering van de overloop parkeerplaats. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijzen ook overleg gevoerd met de reclamanten. In dat overleg is ook gesproken over een andere situering van de overloop parkeerlocatie, zodat er meer afstand tussen de woningen aan de Willem van Kouwenerf en de overloop parkeerplaats ontstaat en daarmee ook minder overlast. Het bestemmingsplan is daarop aangepast. De afstand ten opzichte van de grens van het weiland is vergroot van ca. 7 tot 14 meter. Ook is de indeling zodanig dat bewoners geen hinder hoeven te ondervinden van lichthinder als gevolg van koplampen. Het akoestisch onderzoek is ook aangepast aan deze wijziging.





Ambtshalve wijziging

- ✓ De voormalige paardenstal wordt al jaren niet meer aangewend voor paarden, maar voor opslag. Het gebouw heeft dan ook de aanduiding 'opslag' gekregen.

