

Inleiding

Dit verslag gaat in op de zienswijzenprocedure voor het bestemmingsplan 'Bredeweg 69 te Randwijk'. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de bestaande activiteiten op het perceel uit te breiden met de realisatie van een trainingscentrum, logiesmogelijkheden, lichte horeca en zorg.

Procedure

Op grond van de inspraakverordening heeft het gemeentebestuur iedereen betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan. De ingekomen inspraakreacties zijn in een inspraakverslag beantwoord. Dit verslag is verzonden aan een ieder die een inspraakreactie heeft ingediend.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan 'Bredeweg 69 te Randwijk' op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage gelegd. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Het Gemeentenieuws' op woensdag 19 maart 2008. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 20 maart 2008 zienswijzen kenbaar te maken.

In dit verslag zal worden ingegaan op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het plan. De zienswijzen zijn op achternaam gealfabetiseerd.

Beantwoording zienswijzen

De heer en mevrouw Huffmeijer, Bredeweg 69 te Randwijk

1. De in de aanhef van het bestemmingsplan genoemde aanduiding 'ontspanning en vermaak' doet geen recht aan de werkelijke bestemming. De standaard waaraan gerefereerd wordt, is een door het betreffende bureau gehanteerde standaard. Gaarne hier de werkelijke bestemmingen noemen: 'trainingscentrum, logies, lichte horeca, wonen en zorg'.
 - 1.1. Uitgangspunt van de gemeente is aan te sluiten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 (SVBP). Vanaf in werking treding van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is het per 1 juli 2009 verplicht om aan te sluiten bij de SVBP 2008. In zowel de SVBP 2006 als in de SVBP 2008 zijn hoofdgroepen van bestemmingen gegeven. Gelet op de gewenste activiteiten op het perceel Bredeweg 69 is gekozen voor 'ontspanning en vermaak' als meest passende hoofdgroep. Binnen deze hoofdgroep zijn de gewenste activiteiten binnen de doeleinden toegestaan.
2. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bestemmingen heel nauwkeurig gepositioneerd in de bestaande en te realiseren opstallen. De toekomstige bedrijfsvoering wordt daarmee onnodig beperkt en belemmerd. In het belang van de bedrijfsvoering willen de heer en mevrouw Huffmeijer dat de bestemmingen op de volledige bebouwing van toepassing zijn, zodat in de toekomst geschoven kan worden met de verschillende functies.
 - 2.1. In de aanvraag van oktober 2006 is verzocht om uitplaatsing van de woonfunctie uit het monument om ruimte te geven voor andere functies in het monument. Deze functies moeten bijdragen aan de restauratie van het monument. Met het uitplaatsen van de woning is er nadrukkelijk voor gekozen om de woonfuncties (woning en twee zorgwoningen) ruimtelijk gezien te concentreren in één woongebouw. Dit is aangegeven in het collegebesluit van 21 maart 2007. Daarnaast is een eventuele verdere uitbreiding van de in het ontwerpbestemmingsplan toegestane functies niet wenselijk gezien het beoogde kleinschalige karakter.
3. De bebouwingsgrenzen zijn (te) strak om de te realiseren gebouwen getrokken. Het lijkt erop dat de wettelijke 10% afwijking die de gemeente kan toewijzen reeds verdisconteerd is in de plankaart. Dat kan (en mag) niet de bedoeling zijn. Verzocht wordt om dit aan te passen.
 - 3.1. De plankaart biedt voldoende ruimte voor de realisatie van het wooncomplex en de technische ruimte. Naast de oppervlakte van het creatief centrum, wooncomplex en de technische ruimte is het toegestaan om 100 m² bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde te realiseren binnen het aanduidingsvlak 'bijgebouwen

toegestaan'. Het opnemen van de 10% afwijking is aan de gemeente. Dit is geen wettelijke verplichting. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om de aangevraagde gebouwen en functies te realiseren.

Op grond van het hiervoorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De heer en mevrouw Langelaan, Bredeweg 14 te Randwijk

4. Nergens in het buitengebied wordt de bouw van nieuwe woningen toegestaan om 'verstening van het buitengebied te voorkomen'. Hier wordt de bouw van nieuwe woningen toegestaan omdat 'de zorgwoningen in de exploitatie bijdragen aan de restauratie/verbouwing van het monument 't Klaphek'. Is of wordt dit het beleid dat in het buitengebied alles mag als er maar een deel van de opbrengst aan een cultureel doel besteed wordt, zoals in dit geval?
 - 4.1. Op basis van nu nog geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Bredeweg 69, 1999' is de uitplaatsing van de woning reeds mogelijk.

Op het moment van de aanvraag van de initiatiefnemers was er nog geen beleid ten aanzien van zorgwoningen. Het college heeft, op basis van de destijds aanwezige inzichten, in haar besluitvorming geoordeeld dat de zorgwoningen kunnen voldoen aan een vraag. Door de toenemende vergrijzing en de wens om mensen zo lang mogelijk 'in eigen huis' te laten wonen, zal deze vraag naar verwachting toenemen. Hoewel het niet wenselijk is om op elk perceel permanente zorgwoningen toe te staan, is in het geval van de Bredeweg 69 sprake van de aanwezigheid van restauratieve voorzieningen. Een deel van de zorg (schoonmaak en eten) kan op het perceel worden verzorgd. De opbrengst van de zorgwoningen zal worden gebruikt voor de financiering en (later) onderhoud van het monument. Om deze redenen heeft het college in maart 2007 besloten planologisch geen bezwaar te hebben tegen de realisatie van de twee zorgwoningen. Daarnaast is besloten dat, ruimtelijk gezien, het van belang is de woonfuncties te concentreren in één woongebouw. Om te garanderen dat de zorgwoningen daadwerkelijk als zorgwoningen worden gebruikt zijn ze specifiek als zorgwoningen bestemd in het bestemmingsplan. Ander gebruik valt onder 'strijdig gebruik' waartegen de gemeente handhavend kan optreden.

De gemeente is niet voornemens beleid op te stellen dat in het buitengebied alles mag onder de voorwaarde dat een deel van de opbrengst aan een cultureel doel besteed wordt.
5. Er wordt ingestemd met de bouw van de twee zorgwoningen omdat 'een van de twee woningen reeds aanwezig is in de monumentale boerderij en deze nu uit wordt geplaatst door uitbreiding van het niet-agrarische bedrijf'. Is of wordt het beleid dat een interne zorgwoning bij uitplaatsing altijd vervangen mag worden door twee zorgwoningen, zoals in dit geval?
 - 5.1. De gemeente heeft besloten de twee zorgwoningen toe te staan op basis van de in punt 4.1 beschreven motivatie. De gemeente is niet voornemens beleid op te stellen dat een interne zorgwoning bij uitplaatsing altijd vervangen mag worden door twee zorgwoningen.
6. De woningen mogen worden gebouwd omdat 'het initiatief dateert van voor de vaststelling van de mantelzorgnota'. Is of wordt het beleid dat aanvragen, gedaan voor een bepaalde regel van kracht wordt, nergens aan getoetst worden en altijd instemming krijgen, zoals in dit geval?
 - 6.1. De gemeente is niet voornemens beleid op te stellen dat aanvragen, gedaan voor een bepaalde regel van kracht wordt, nergens aan getoetst worden en altijd instemming krijgen. Op het moment dat geen beleid van kracht is, moet worden gekeken naar de specifieke situatie (zie punt 4.1). Dit resulteert niet per definitie in instemming.
7. De zorgwoningen dragen bij in de exploitatie van de restauratie/verbouwing van het monument. Er is hier dus geen sprake van mantelzorg zoals bedoeld in de 'Beleidsregel Mantelzorg 2007'. Er is sprake van een economische activiteit en de oppervlakte van de zorgwoningen moeten dus bij de uitbreiding van het niet-agrarische bedrijf geteld worden.
 - 7.1. De zorgwoningen voldoen niet aan de voorwaarden die gesteld worden in de beleidsregel Mantelzorg aangezien deze beleidsregel tijdens de besluitvorming omtrent de Bredeweg 69 nog niet van kracht was (zie punt 4.1). De zorgwoningen zullen in eerste instantie worden bewoond door twee familieleden van de initiatiefnemers. Mocht

- één van deze personen geen gebruik meer kunnen/willen maken van de zorgwoning dan wordt de zorgwoning aan derden aangeboden. Hoewel te motiveren is dat er op dat moment sprake zal zijn van een economische activiteit betreft het bovenal het aanbieden van zorg. Er is daarom niet voor gekozen om de oppervlakte van de zorgwoningen mee te rekenen als uitbreiding van het niet-agrarische bedrijf.
8. Het is onvoorstelbaar dat een zo groot nieuw gebouw zo dicht bij een monument wordt geplaatst. Vergeefs hebben de heer en mevrouw Langelaan gezocht naar een motivering van de monumentencommissie om hier mee in te stemmen.
- 8.1. De monumentencommissie heeft op 12 juni 2007 ingestemd met het plan voor het wooncomplex. De welstandscommissie heeft op 27 februari 2008 ingestemd met de ingediende bouwaanvraag voor het wooncomplex.
9. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een eventuele 'verkeersaantrekkende werking van het initiatief' niet meer vermeld. Volgens het overheidsbeleid mag de verkeers-aantrekkende werking niet vergroot worden. Hiermee is het initiatief tot mislukken gedoemd. De initiatiefnemers zijn afhankelijk van veel verkeer naar 't Klaphek. Elders in de gemeente werd onlangs een initiatief afgewezen vanwege de verkeersaantrekkende werking. Er wordt zichtbaar met meerdere maten gemeten.
- 9.1. In het voorontwerpbestemmingsplan stond in paragraaf 3.2 een stuk tekst betreffende luchtkwaliteit. In het ontwerpbestemmingsplan is deze tekst aangepast en uitgebreid waarmee de regel "De verkeersaantrekkende werking door het initiatief niet wordt vergroot" is verwijderd. Deze tekstregel was van toepassing op het luchtkwaliteitsonderzoek.
- Voor wat betreft een initiatief dat elders in de gemeente is afgewezen vanwege de verkeersaantrekkende werking is het niet mogelijk om hier inhoudelijk op in te gaan als niet bekend is welke plan/adres het betreft.
10. Op de tekening staat de noordpijl met een hoek van 50 graden op de lengteas van het monument. Toch wordt in het plan de ruimte links van de pijl als het noorden aangeduid. Om verdere misverstanden te voorkomen dient gesproken te worden over noordwest, noordoost, etc.
- 10.1. Het bestemmingsplan wordt op dit punt verduidelijkt.
11. De situering van de parkeerplaats aan de noordwestzijde van het monument heeft een ontsierende werking, gezien vanaf de Bredeweg. De heg zal slechts een deel van het jaar de auto's gedeeltelijk aan het zicht onttrekken omdat er maar een deel van het jaar blad aan de struiken zit. Parkeren aan de noordoostzijde, op de plaats van de gesloopte varkensschuur, is een veel betere oplossing. De auto's staan dan geheel uit het zicht.
- 11.1. Op de plaats van de gesloopte varkensschuren is landschappelijke beplanting gerealiseerd. De realisatie van de parkeerplaatsen aan de noordwestzijde van het monument acht de gemeente landschappelijk acceptabel.
12. De aan de noordwestzijde van de bebouwing geplande uitrit van de parkeerplaats is voor de heer en mevrouw Langelaan onaanvaardbaar. Deze uitrit komt recht tegenover de voorgevel van de woning van de heer en mevrouw Langelaan te liggen en zal voor veel overlast zorgen. De uitrit kan zonder problemen via de huidige uitrit van 't Klaphek.
- 12.1. Er is op dit moment geen aanvraag tot een inritvergunning ingediend door de initiatiefnemer. Op het moment dat deze wordt ingediend zal dit worden gepubliceerd in Het Gemeentenuws. Tegen de verlening van een inritvergunning kan door belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift worden ingediend.
13. Bij de vorige reactie van de heer en mevrouw Langelaan hebben zij gewezen op de verwarring met betrekking tot de te slopen en te bouwen vierkante meters. Het inspraakverslag en het ontwerpbestemmingsplan maken de verwarring nog groter. Zoals in het inspraakverslag is aangegeven, is de oppervlakte van de bebouwing in bestemmingsplan II 295 m². Alle bebouwing was en is in het bestemmingsplan gelegen. Hoe de m² zijn gegroeid van 295 m² naar 474 m² is een raadsel. Nog groter wordt het raadsel nu de oppervlakte van de te slopen gebouwen in het ontwerpbestemmingsplan 550 m² bedraagt.
- 13.1. Zoals aangegeven in het inspraakverslag is de genoemde 295 m² is van toepassing op bebouwing binnen bestemmingsvlak II op de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bredeweg 69 1999'. Het genoemde aantal m² in het

- bestemmingsplan 'Bredeweg 69 te Randwijk' betreft alle aanwezige bijgebouwen. In paragraaf 1.4 (pagina 4) van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 474 m² te slopen bebouwing. In paragraaf 3.1 (pagina 6) wordt gesproken over 550 m² te slopen bebouwing. De oppervlakte van 474 m² is juist. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
14. Bij de wijziging van het bestemmingsplan in 2000 was er volgens het Streekplan een maximale bedrijfsruimte van 500 m² toegestaan. Van de nu opgevoerde 1400 m² is er dus 900 m² illegaal in gebruik. Bij de beoordeling van het huidige plan moet daarom worden uitgegaan van 500 m².
- 14.1. Met onderhavige planherziening is de provincie uitgegaan van de huidige functies voor het niet-agrarisch bedrijf. Met de planherziening van 2000 is het perceel onderverdeeld in bestemmingsvlakken waarbij het bestemmingsvlak II het meest van belang was. Daarnaast was er nog bebouwing buiten dit bouwvlak aanwezig. Bij vaststelling van de planherziening in 2000 was niet het huidige Streekplan 2005 van kracht.
15. Uit het plan wordt niet duidelijk hoe het getal 1129 m² voor bedrijfsfuncties tot stand is gekomen. Zijn daar in het ontwerpbestemmingsplan de technische ruimte, de ateliers en het kantoor in de nieuwbouw bij opgenomen? Ook moeten daar de bedrijfsmatig geëxploiteerde zorgwoningen bij worden opgeteld.
- 15.1. De oppervlakte van 1129 m² staat vermeld in de artikel 10 Bro reactie van de provincie. Deze oppervlakte is van toepassing op de toekomstige functies voor het niet-agrarische bedrijf (exclusief de woning en de zorgwoningen). Alle functies binnen het monument vallen hierbinnen. De functies binnen het wooncomplex en de technische ruimte zijn hierin niet meegenomen aangezien deze functies geheel en/of gedeeltelijk zijn toe te kennen aan de woonfunctie. De zorgwoningen zijn hier eveneens niet in meegenomen (zie reactie gegeven onder punt 7.1).
16. De totale ruimte van de huidige woning (218 m²) en zorgwoning (36 m²) is 254 m². 'Deze uitbreiding van het bedrijf met 316 m² blijft binnen de 20% norm van het Streekplan' slaat nergens op.
- 16.1. De oppervlakte van 316 m² is van toepassing op de huidige woning (280 m²) en zorgwoning (36 m²). Met deze zin wordt aangegeven dat deze functies uit het monument geplaatst worden en dat deze ruimte (316 m²) binnen het monument wordt gebruikt als niet-agrarische functie. Dit past binnen de 20% norm van het Streekplan.
17. Bij het akoestisch onderzoek is uitgegaan van onjuiste weggegevens (tabel 5). Op de Bredeweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur en op de Nijburgsestraat Oost deels een maximumsnelheid van 50 km/uur en deels 80 km/uur. Ter hoogte van de Bredeweg wordt de maximumsnelheid 80 km/uur. De berekeningen zullen opnieuw moeten worden uitgevoerd.
- 17.1. Naar aanleiding van deze zienswijze is het akoestisch onderzoek gecontroleerd. Gebleken is dat de berekening inderdaad niet klopt. Het onderzoek is herberekend op basis van de juiste gegevens. Door het aanpassen van de snelheden van de wegvakken bedraagt de geluidbelasting van de zuidoostgevel geen 48 dB maar 50 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met 2 dB overschreden en zal een hogere waarde procedure doorlopen moeten worden.
18. Er blijft onduidelijkheid bestaan over de omvang van de horeca. Naast maximaal 50 m² in de vorm van koffie/theehuis met terras wordt ook een restauratieve ruimte ingericht ter ondersteuning van trainingen, workshops en erfgoedlogies. Dit kan geen lichte horeca zijn volgens de definitie. Wat is hiervan de consequentie?
- 18.1. De voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan voor de Bredeweg 69 zijn leidend. Hierin wordt aangegeven dat maximaal 50 m² is toegestaan ten behoeve van lichte horeca. Het theehuis kan worden bezocht door passanten alsmede cursisten. Andere functies (zoals een keuken) zijn als ondersteunende voorziening toegestaan (artikel 3.1.1 sub a: 'overige voorzieningen ten dienste van het creatief centrum').
- Op grond van het hiervoorgaande wordt de zienswijze voor zover betreffende punt 10, 13 en 17 gegrond verklaard. Het bestemmingsplan zal ten aanzien van deze punten worden aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Mevrouw Reinink en de heer Klein-Lankhorst, Nijburgsestraat 43 te Randwijk

19. Mag er gebouwd worden in het buitengebied? Verwezen wordt naar de beleidsregel 'hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing en nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het buitengebied' waarin wordt aangegeven dat uitbreiding van bebouwing ('verstening') in het buitengebied zoveel mogelijk moet worden tegengegaan. Hoe kan het dat de initiatiefnemer toestemming krijgt voor de bouw van drie woningen ter vervanging van één woning? Het open karakter aan de zuidwestzijde wordt hiermee doorbroken en een niet in de omgeving passende woning mag worden geplaatst.
- 19.1. Voor beantwoording wordt verwezen naar punt 4.1. De monumenten-commissie heeft op 12 juni 2007 ingestemd met het plan voor het wooncomplex. De welstandscommissie heeft op 27 februari 2008 ingestemd met de ingediende bouwaanvraag.
20. Het Rijksmonument ligt ruim 500 meter van de dorpskern en is als zodanig niet gelegen in de kernrandzone. Het plan valt onder 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Hierbij is het beleid, dat voor nieuwe functies geldt dat ze kleinschalig van karakter moeten blijven en een minimale verkeersaantrekkende werking hebben. Als er sprake is van 10 tot 14 tweepersoonskamers, twee zalen voor elk 20 personen, een zaal voor 70 personen, twee vergaderruimte voor 10 personen en een theehuis met terras dan is er geen sprake meer van een kleinschalig karakter en indien het volledig in bedrijf is, zal er een forse toename van verkeer zijn.
- 20.1. De term 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden' is afkomstig uit de beleidsregel "Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing en nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het buitengebied". Deze beleidsregel is niet van toepassing op de Bredeweg 69 aangezien het momenteel geen agrarisch bedrijf betreft.
21. Indien uit het bedrijfsplan blijkt dat dusdanige groei van de bedrijvigheid te verwachten is dat uitbreiding van de bouwmassa nodig is, is de vestiging niet toegestaan.
- 21.1. Zie reactie gegeven onder punt 20.1.
22. Uitbreiding van de bestaande bouwmassa is niet toegestaan.
- 22.1. Zie reactie gegeven onder punt 20.1.
23. Er mag geen sprake zijn van een toename van het aantal aanwezige woningen.
- 23.1. Zie reactie gegeven onder punt 20.1.
24. Gebouwen die geïnventariseerd zijn in het kader van het MonumentenSelectieProject dienen in principe onveranderd te blijven. Voor hergebruik van Rijks- en gemeentelijke monumenten wordt momenteel door de afdeling BWM een beleidsregel geformuleerd. Deze beleidsregel dient toegepast te worden zodra het om hergebruik van Rijks- en gemeentelijke monumenten gaat. Daarmee in acht nemend onderhavige algemene voorwaarden.
- 24.1. Zie reactie gegeven onder punt 20.1.
25. Alleen al op basis van deze algemene voorwaarden uit de door de gemeente Overbetuwe op 27 september 2005 goedgekeurde beleidsregel is duidelijk dat het ingediende plan niet ten uitvoering kan en mag worden gebracht. De hierna genoemde punten versterken dit.
- 25.1. Zie reactie gegeven onder punt 20.1.
26. Gaat het onttrekken van de woning (en woonbestemming) aan het Rijksmonument en de met de bedrijfsverandering gepaard gaande verbouwingen niet ten koste van het Rijksmonument? In het monument worden diverse appartementen (erfgoedlogies) aangelegd en ruimtes veranderd. De woning wordt omgebouwd tot theehuis met de nodige horecavoorzieningen. De eeuwenoude kelders worden omgebouwd tot toiletruimte. Er is de mogelijkheid tot bronsgietsen met de daaraan gekoppelde voorwaarden ten aanzien van milieu- en veiligheidsvoorschriften.
- 26.1. Voor de interne verbouwing wordt een monumentenvergunning ingediend. De monumentencommissie zal erop toezien dat de interne verbouwingen niet ten koste van het monument gaan.
27. Op pagina 4, paragraaf 2 staat aangegeven dat 'de wooneenheden bestaan uit twee zelfstandige zorgwoningen voor mensen die zorg behoeven'. Mochten de bewoners de schoonmaak van de woning of het eten niet zelf kunnen verzorgen, dan kan dit verzorgd worden. Wat wordt er precies verstaan onder 'zorgwoning'. Welke redenen kunnen worden aangevoerd voor het niet zelf kunnen verzorgen van schoonmaak en eten? De zorg wordt

alleen aangeboden als die nodig is. Kan het ook zijn dat de bewoner helemaal geen zorg behoeft?

- 27.1. In de voorschriften van het bestemmingsplan is aangegeven dat twee wooneenheden gericht op mantelzorg toegestaan zijn binnen de aanduiding 'wooncomplex' (artikel 3.1.1 sub b). In artikel 1 van de voorschriften staan de begripsbepalingen vermeld. Hierin staat aangegeven wat wordt verstaan onder mantelzorg: 'het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is'. Het is dus nadrukkelijk niet toegestaan dat de zorgwoningen als 'gewone' woningen worden gebruikt. De woningen moeten worden bewoond door iemand die hulpbehoevend is op het fysieke en/of sociale vlak. De bewoner dient dus een zorgbehoefte te hebben. Het bestemmingsplan regelt juridisch niet hoe de zorg moet plaatsvinden.
28. In paragraaf 3.1 staat het overheidsbeleid verwoord. In het Streekplan Gelderland 2005 wordt functieverandering van voormalige agrarische bebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt om hiermee te bevorderen dat leegstaande gebouwen op een goede wijze worden hergebruikt. Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de gebouwen. Volgens Streekplan Gelderland 2005 geldt voor een bestaand niet-agrarisch bedrijf dat wil uitbreiden in het buitengebied een maximum van 20% van het bebouwde oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m². De gebouwen hadden de bestemming atelierruimten. De nieuw te bouwen atelierruimten moeten dan qua oppervlakte bij de bedrijfsoppervlakte gerekend worden.
- 28.1. De nieuwe functies binnen het monument (creatief centrum) zijn meegerekend bij de berekening van de niet-agrarische functies.
De woningen zijn specifiek bestemd als zorgwoning. Het is nadrukkelijk niet toegestaan dat hier 'gewone' woningen ontstaan.
29. Er is bij de vorige bestemmingsplanwijziging nooit een reductie (van tenminste 50%) van de gebouwen geweest terwijl dit door de provincie wel als beleid wordt gehanteerd.
- 29.1. Het vorige bestemmingsplan dateert van 1999. Het nu geldende Streekplan Gelderland is vastgesteld in 2005. Daarnaast kan de besluitvorming omtrent het voorgaande bestemmingsplan niet doorwerken op het nu in procedure zijnde bestemmingsplan.
30. Op pagina 6, paragraaf 3.1 staat aangegeven dat het huidige oppervlak ten behoeve van niet-agrarische doeleinden 1400 m² bedraagt. Er is volgens het plan 550 m² (of 474 m²?) gesloopt. Er komt 316 m² (klopt dit aantal m² wel, ervan uitgaande dat er 2-3 woonlagen en een kelder nu als woning in gebruik zijn) bij doordat de huidige woning bij het bedrijf komt. Bovendien komen er twee zorgwoningen (190 m²), een kantoor en ateliers bij het bedrijf bij en er wordt nog een technische ruimte geplaatst (30 m²). Al met al zijn de her en der genoemde meters onduidelijk en zelfs verschillend. Verzocht wordt om hier duidelijkheid over de verschaffen.
- 30.1. Er wordt 474 m² gesloopt. De zorgwoningen, het kantoor en de technische ruimte worden niet meegerekend als niet-agrarische functie. Voor de motivatie zie punt 7.1, 15.1 en 16.1.
31. Er is ineens al sprake van een zorgwoning op het terrein (pagina 6, paragraaf 3.1 (huidige zorgwoning)). Was hier vergunning voor?
- 31.1. Voor de reeds aanwezige zorgwoning was geen vergunning verleend. Het feit dat er reeds een zorgwoning aanwezig was in het monument is niet meegenomen in de motivatie om medewerking te verlenen aan de realisatie van twee zorgwoningen. Voor de motivatie wordt verwezen naar punt 4.1.
32. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt beweerd dat de Bredeweg geen zone in de zin van de Wet geluidshinder heeft vanwege het snelheidsregime van 30 km/uur. Aangegeven wordt dat de verwachting is dat het verkeer stiller wordt. Er wordt in het onderzoek geen rekening gehouden met een verkeersaantrekkende werking van het onderhavige bedrijfsplan. Bij een volle bezetting kan dit een toename van zo'n 100 autobewegingen per dag zijn op ongeveer 4003 mvt/dag toename van 2,5% voor de Bredeweg (zie gegeven pagina 8, paragraaf 4.2, tabel 1). Waarom wordt er geen rekening

- gehouden met deze verkeersaantrekkende werking te meer dit de aanleiding is voor de nieuwe woningen?
- 32.1. Uitgangspunt van de geluidsberekeningen is een prognose van de etmaalintensiteit van de beschouwde wegen voor de toekomstige situatie (2018). In deze prognose is reeds rekening gehouden met een groei van het aantal verkeersbewegingen vanwege planontwikkelingen in de omgeving. Een dergelijk kleine toename van de etmaalintensiteit (de genoemde eventuele groei van 100 voertuigbewegingen / 2,5%) heeft geen significante invloed heeft op de berekende geluidsbelasting.
33. De 30 km/uur geldt alleen voor een deel van de Bredeweg, namelijk ter hoogte van de dorpskern. Niet ter hoogte van het hier bedoelde plan. Verzocht wordt om hier duidelijkheid over te verschaffen.
- 33.1. Naar aanleiding van deze zienswijze is het akoestisch onderzoek gecontroleerd. Gebleken is dat de berekening inderdaad niet klopt. Het onderzoek is herberekend op basis van de juiste gegevens. Door het aanpassen van de snelheden van de wegvakken bedraagt de geluidbelasting van de zuidoostgevel geen 48 dB maar 50 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met 2 dB overschreden en zal een hogere waarde procedure doorlopen moeten worden.
34. In paragraaf 3.4 wordt vermeld dat de nieuwbouw maar een bepaalde diepte mag hebben. Op pagina 10 staat 'omdat de beoogde bouw samengaat met de sloop van de varkensschuur en ook twee andere schuren afgebroken zullen worden, wordt de bebouwing geconcentreerd. De zichtbaarheid van het monument vanaf de openbare weg zal hierdoor toenemen, waardoor kwaliteit wordt toegevoegd'. Welke diepte wordt bedoeld? Hoe diep komen de woningen en het technisch gebouw?
- 34.1. De nieuwbouw mag niet dieper worden gerealiseerd dan de geroerde bovenlaag (sloopputten). Op het moment dat er dieper geroerd wordt, zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.
35. De sloop van de varkensschuur heeft plaatsgevonden. Deze stond aan de zijkant van het monument en daar is nu iets meer zicht op het monument. Voor de drie te slopen gebouwen komen drie nieuwe gebouwen in de plaats: drie aaneengesloten woningen, een carport en een technische ruimte. Er komen dus evenveel gebouwen voor terug.
- 35.1. Er is/wordt 474 m² aan bebouwing (bijgebouwen) gesloopt. Er kan bijna 445 m² worden teruggebouwd (100 m² bijgebouwen binnen het bebouwingsvlak, het wooncomplex en de technische ruimte). Er kan binnen het nieuwe plan evenveel bebouwing worden gebouwd als binnen het nu nog geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Bredeweg 69, 1999' is toegestaan.
36. De geplande nieuwe woningen behelzen een gebouw van ruim 25 meter lang en 9 meter hoog. Waar blijft het uitzicht op het Rijksmonumentale pand vanaf de openbare weg dan?
- 36.1. Het zicht op het monument blijft aanwezig vanaf de Bredeweg en vanaf de Nijburgsestraat, komende uit zuidelijke richting. De monumentencommissie heeft op 12 juni 2007 ingestemd met het plan voor het wooncomplex.
37. Er is een natuurwaardenonderzoek gedaan dat naar mening van mevrouw Reinink en de heer Klein-Lankhorst geen objectief beeld geeft van de situatie. Er wordt gesproken van een sterk verwaarloosde boomgaard en matig onderhouden erfbeplanting door de vorige bewoners. Er wordt in stap 2 en 3 (bijlage 2, pagina 1 natuurwaardenonderzoek) aangegeven dat in samenwerking met de gemeente een beplantingsplan is opgesteld en uitgewerkt. Het verwachte effect is een grotere diversiteit van vogels en andere (vooral kleinere) dieren. Er was een weelderige bloementuin aanwezig rondom het Rijksmonument, waarvan nog maar weinig is overgebleven. Er was een boomgaard voor en achter de woning waarvan veel fruitbomen door de huidige bewoners zijn verwaarloosd en gerooid. Een deel van de bomen zijn vervangen door nieuwe gesubsidieerde fruitbomen, maar deze worden net zo makkelijk weer ingeruimd voor een parkeerplaats.
- 37.1. Het onderzoek van de KNNV is voor de gemeente volledig en geeft geen aanleiding om aanvullend onderzoek uit te laten voeren.
38. Kan iedere burger de medewerking van de gemeente verwachten betreffende de erfbeplanting en advisering?

- 38.1. De gemeente heeft initiatiefnemer verzocht een inrichtingsplan aan te leveren om op deze wijze de inpassing te vergroten. Onder voorwaarden zijn er subsidies beschikbaar ten behoeve van erfbeplanting.
39. In paragraaf 3.6 staat aangegeven dat de twee extra te bouwen wooneenheden mede zijn bedoeld om de restauratie van het Rijksmonument mee te financieren. Uit de tekst in deze paragraaf is niet duidelijk dat daarmee de economische uitvoerbaarheid is aangetoond. Bovendien staat het Rijksmonument al enige tijd te koop, waarbij opvalt dat maar een deel van de bijbehorende grond te koop wordt aangeboden en er wordt niet vermeld dat er geen woonbestemming meer op zal zitten. De grond waarop de drie te bouwen wooneenheden staan gepland is niet te koop zodat het Rijksmonument en de drie wooneenheden ieder een andere eigenaar zullen hebben. Is de initiatiefnemer in deze situatie nog steeds veel aan het Rijksmonument gelegen en zal hij nog steeds de inkomsten uit de nieuwbouw gebruiken voor de restauratie van het monument?
- 39.1. Ten behoeve van de financiering voor de restauratie van het monument is het perceel als beleggingsobject aangeboden op de website Funda. De twee zorgwoningen zijn in eerste instantie bedoeld voor huisvesten van familieleden welke zorg behoeven. Indien deze zorgwoningen niet meer door (één van) deze familieleden zullen worden gebruikt zullen de zorgwoningen worden verhuurd aan een andere zorgbehoeftige. Het gebruik van de zorgwoningen als 'gewone' woningen is in strijd met het bestemmingsplan.
40. Is er sprake van mantelzorg als de initiatiefnemer inkomsten ontvangt uit de zorgwoningen? Kun je überhaupt een Rijksmonument onderhouden uit de opbrengsten van twee zorgwoningen? Volgens paragraaf 3.6 is daarmee de economische uitvoerbaarheid aangetoond. De twee te bouwen zorgwoningen zijn bestemd voor de inwonende zoon en eventueel voor een tante. Nu er echter sprake is van financiële opbrengsten uit deze twee zorgwoningen vragen wij ons af of deze woningen nog steeds bedoeld zijn voor het verlenen van mantelzorg aan directe familieleden of dat deze zorg verleend mag worden aan derden en er dus sprake is van een economische activiteit.
- 40.1. De zorgwoningen zijn mede bedoeld als financiering. De zorgwoningen zijn niet de enige vorm van financiering. Zie eveneens de reactie gegeven onder 39.1.
41. Indien de twee zorgwoningen als economische activiteit worden beschouwd zal hun oppervlakte bij de bedrijfsuitbreiding moeten worden gerekend.
- 41.1. Hoewel te motiveren is dat er op dat moment sprake is van een economische activiteit betreft het bovenal het aanbieden van zorg. Er is daarom niet voor gekozen om de oppervlakte van de zorgwoningen mee te rekenen als uitbreiding van het niet-agrarische bedrijf.
42. Op pagina 12, paragraaf 4 staat aangegeven dat de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan de bestemming 'ontspanning en vermaak' heeft en in de voorschriften is de definitie daarvan in algemene termen beschreven zodat alle plannen van de initiatiefnemer onder deze nieuwe bestemming kunnen worden gerealiseerd. Middels een aanduidingsgrens is tevens vastgelegd dat bijgebouwen alleen achter de voorgevelrooilijn mogen worden opgericht. Het is niet duidelijk wat precies te mogelijkheden onder de bestemming 'ontspanning en vermaak' zullen zijn. Kunnen er bruiloften en partijen plaatsvinden? Mogen er dagelijks beeldhouwcursussen worden gegeven of iedere woensdag een kinderfeestje onder het mom van creatieve ontwikkeling? Dit soort ontwikkelingen zullen voor mevrouw Reinink en de heer Klein-Lankhorst een enorme geluidsoverlast betekenen en zullen een sterke toename van verkeer met zich meebrengen.
- 42.1. In artikel 3 van de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan staat toegelicht wat binnen de geldende bestemming is toegestaan. Binnen de aanduiding 'creatief centrum' is een creatief centrum in de vorm van trainingen en workshops, brongsieterij, galerie, logies, lichte horeca en overige voorzieningen toegestaan (artikel 3.1.1 sub a van de voorschriften). De activiteiten die plaatsvinden binnen het creatief centrum moeten ten dienste van deze functie zijn. Bruiloften en partijen zijn niet toegestaan. Een creatieve dag voor kinderen (al dan niet als kinderfeestje), trainingen en workshops zijn wel toegestaan binnen de geldende bestemming.

43. Wat houdt lichte horeca precies in? Volgens de begripsbepaling is dat een erg ruime term. Wat is er in dit geval allemaal mogelijk? Hoort bijvoorbeeld een uitgaanscentrum tot de mogelijkheden?
- 43.1. In artikel 1 van de voorschriften staan de begripbepalingen. Lichte horeca staat als volgt gedefinieerd: een bedrijf waar hoofdzakelijk drinken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven. Artikel 3.1.1 sub a geeft vervolgens aan dat de omvang van lichte horeca maximaal 50 m² mag bedragen. Een uitgaanscentrum behoort niet tot de mogelijkheden binnen deze bestemming.
44. Volgens de voorschriften mag de omvang van lichte horeca 50 m² bedragen. In de huidige woning wordt daar 50 m² gereserveerd. Bovendien is er sprake van lichte horeca bij het erfgoedlogies én bij de diverse vergader ruimten en cursusruimten. Bovendien komt er een terras. De 50 m² wordt hiermee ruim overschreden en het plan is daarmee in strijd met de voorschriften.
- 44.1. Zie reactie gegeven onder 18.1 en 43.1. De omvang van de lichte horeca mag maximaal 50 m² bedragen. Het terras is hierin meegerekend. Ter ondersteuning van de overige functies die zijn toegestaan in het creatief centrum (trainingen en workshops) zijn overige (ondersteunende) voorzieningen toegestaan, zoals een keukentje, opslagruimte, etc.
45. In het artikel 10 Bro verslag geeft de provincie aan dat de nog te bouwen schuur op de plankaart aangegeven moet worden en in de toelichting vermeld moet worden. De te slopen bijgebouwen moeten niet meer op de plankaart aangegeven worden. De dienst heeft vragen over de twee rechthoekjes buiten de zone voor bijgebouwen. De schuur staat niet aangegeven op de plankaart. Er is wel sprake van een carport/garage, maar er is ook sprake van te slopen schuren waarvoor één gebouw teruggeplaatst wordt. Nu is er dus al sprake van twee gebouwen.
- 45.1. Er is voor gekozen om de schuur/carport niet op de plankaart te vermelden, omdat de schuur/carport een bijgebouw is. Bijgebouwen dienen op basis van de voorschriften (3.2.3) te worden gebouwd binnen het aanduidingsvlak bijgebouwen. Het is niet wenselijk en niet noodzakelijk om de plaatsing van de schuur/carport vast te leggen op de plankaart. Dit in tegenstelling tot het wooncomplex en de technische ruimte. De te slopen bijgebouwen staan niet meer op de plankaart aangegeven.
46. De bijgebouwen staan nog steeds op de plankaart. Er staan nog steeds rechthoekjes in planvak III. Tevens is de op het noordelijk punt van het terrein een houten skelet van een in aanbouw zijnd gebouw nergens terug te vinden in de plannen. Er wordt wel gesproken over een schuur in planvak III, maar daar staat helemaal geen schuur.
- 46.1. De te slopen bijgebouwen zijn verwijderd van de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Op de plankaart wordt niet meer gewerkt met planvakken.
47. De provincie geeft aan dat de mantelzorgregeling niet in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid rondom mantelzorg. Toch willen ze wel instemmen met het initiatief omdat één van de twee woningen reeds aanwezig is, het initiatief dateert van vóór de vaststelling van de nota mantelzorg, de zorgwoningen bijdragen in de exploitatie van het monument en er 550 m² bebouwing wordt gesloopt. Er is wellicht sprake van een extra woonruimte (appartementje) binnen het pand, maar dit betreft geen zorgwoning.
- 47.1. De extra woonruimte binnen het huidige plan is niet officieel bestemd als zorgwoning. De aanwezigheid van het appartement/de zorgwoning is één van de redenen van de provincie om in te stemmen met het initiatief.
48. Het initiatief dateert van voor de nota Mantelzorg, maar de uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en daarvoor is ook geen toestemming verleend. Dus kan men zich houden aan de nu geldende regels. Wil dit zeggen dat elk ingediend initiatief nu mogelijk is ongeacht de daarna aan te nemen wetten?
- 48.1. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders betreffende het toestaan van de twee zorgwoningen dateert van maart 2007. De beleidsregel Mantelzorg dateert van augustus 2007. Het besluit van het college is leidend, niet bestemmingsplanprocedure.

49. Vóór de nota mantelzorg was er niets mogelijk. De nota is juist opgesteld om mantelzorg beter mogelijk te maken. Maar daarin is wel duidelijk gesteld dat nadat de mantelzorg afloopt de oude woonsituatie weer moet worden hersteld. Men kan dan niet gaan exploiteren.
- 49.1. De beleidsregel Mantelzorg dateert van augustus 2007. Alvorens deze beleidsregel was er geen beleid waaraan getoetst kon worden. Er is destijds gekeken naar de specifieke situatie. De gemeente heeft een positieve houding ten aanzien van het mogelijk maken van zorgwoningen. De woningen zijn specifiek bestemd als zorgwoning. Het is nadrukkelijk niet toegestaan dat hier 'gewone' woningen ontstaan.
50. De zorgwoningen kunnen wellicht bijdragen in het onderhouden van het monument, maar dan is er geen sprake meer van een economische activiteit. Het verlenen van zorg kost ook geld.
- 50.1. Het monument wordt ten behoeve van de financiering voor de restauratie als beleggingsobject aangeboden. Dit, tezamen met de zorgwoningen, dient ter financiering van het monument.
51. Het monument staat te koop en staat dan los van de zorgwoningen (andere eigenaar) en zullen de daaruit voortvloeiende inkomsten niet meer doorstromen naar het monument. Mogen mevrouw Reinink en de heer Klein-Lankhorst ook initiatieven ontplooiën als de daaruit voortvloeiende inkomsten ten goede komt aan een Rijksmonument?
- 51.1. Zie reactie gegeven onder punt 4.1 en 50.1.
52. Er worden geen voorschriften gegeven ten aanzien van parkeermogelijkheid. Volgens het plan komt er een parkeergelegenheid aan de voorzijde van het rijksmonument.
- 52.1. In de voorschriften (artikel 3.1.1) is aangegeven dat de op de plankaart voor 'Ontspanning en Vermaak' aangewezen gronden bestemd zijn voor (o.a.) parkeervoorzieningen.
53. In de voorschriften is er twee keer sprake van paragraaf 3.2.2
- 53.1. De nummering zal worden aangepast.
54. Wat is recreatief nachtverblijf?
- 54.1. In artikel 1 van de voorschriften wordt beschreven wat wordt verstaan onder erfgoedlogies: Een (gedeelte van een) monumentaal gebouw met in pandige appartementen, voorzien van keukens, slaapkamer(s), sanitaire en overige voorzieningen en dat dient voor recreatief nachtverblijf. Het gebruik als permanente woning is niet toegestaan. Dit valt binnen 'strijdig gebruik' waartegen de gemeente kan optreden.
55. Volgens het plan kunnen cursisten ook gebruik maken van dit logies. Dan is er geen sprake meer van recreatief gebruik, maar een hotelfunctie.
- 55.1. Het college heeft in haar besluit van maart 2007 aangegeven dat de erfgoedlogies onderdeel uit moeten maken van de totale bedrijfsvoering in het monument. Er bestaan geen planologische of ruimtelijke bezwaren tegen het toestaan van slaapplekken voor mensen die een training of workshop volgen.
56. In de voorschriften worden onder 3.2 bouwvoorschriften diverse bouwvlakken en grensgebieden genoemd, maar het is niet duidelijk welk vlak en grensgebied wordt bedoeld.
- 56.1. In artikel 1 van de voorschriften (begripsbepalingen) staat aangegeven wat wordt bedoeld met 'aanduidingsgrens', 'aanduidingsvlak', 'bouwvlak' en 'bouwwerk'.
57. Waar komt de beeldentuin? Dit is op de plankaart niet aangegeven. Afhankelijk van de plaats van de beeldentuin mogen er al dan niet de bijbehorende gebouwen gebouwd worden.
- 57.1. De beeldentuin mag worden gerealiseerd binnen de bestemming 'ontspanning en vermaak'. Dit is aangegeven in artikel 3.1.1 sub d van de voorschriften. De realisatie van bijbehorende gebouwen is niet afhankelijk van de beeldentuin.
58. Volgens de plannen zal de maximale bezetting van het monument in zijn nieuwe functie circa 180 personen bedragen (14x2 personen in erfgoedlogies, 2x10, 2x20 en 1x70 personen in diverse zaaltjes is samen als 158 personen plus een theehuis met terras). Echter, in de plannen is er maar voor 35 auto's aan parkeerruimte voorzien. Aangezien het aantal te verwachten auto's waarschijnlijk tegen de 100 kan lopen, wordt gevraagd waar men deze auto's zal parkeren. In de berm van de Nijburgsestraat of de Bredeweg is geen goede optie, omdat daardoor de verkeersveiligheid sterk zal afnemen, wat haaks staat op de initiatieven van de gemeente om de verkeersveiligheid op de Nijburgsestraat en de Bredeweg te vergroten. Deze situatie is al een aantal keren meegemaakt. De parkeervoorziening is voor de huidige functie al onvoldoende aangelegd. Deze zou gerealiseerd worden aan het meest

noordwestelijke uiteinde van de kavel. Dit deel is, met medewerking van de gemeente, beplant met diverse struiken.

- 58.1. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze inzake de parkeervoorziening is nogmaals nauwkeurig gekeken naar het beoogde gebruik van het perceel. Op basis van de beoogde functies dienen op basis van de CROW-norm 54 aantal parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze norm is (mede) gebaseerd op het aantal kamers voor logies en het brutovloeroppervlak ten behoeve van trainingen, workshops en overige voorzieningen. Om zeker te zijn dat het aantal parkeerplaatsen voldoende is voor de beoogde functies, worden de voorschriften aangepast door een limiet te stellen aan het aantal kamers ten behoeve van logies en het maximaal brutovloeroppervlak ten behoeve van trainingen en workshops.
59. Een parkeerplaats voor 100 auto's zal een enorm verhard oppervlak van het totaalplan vragen. Mag en kan dit?
- 59.1. Zie reactie gegeven in 58.1.
60. De parkeerplaats aan de voorzijde (voor de voorgevel) van het monument zal het aanzien van het monument niet ten goede komen. Een haag moet met de huidige hoge wagens behoorlijk hoog zijn, maar daarmee zal de passant ook het zicht op het pand ontnomen worden. Bovendien moeten daarvoor dan recent aangeplante bomen wijken. Aan de zijkant op de plaats van de gesloopte varkensschuren is een betere optie.
- 60.1. Zie reactie gegeven onder 11.1.
61. Is SAB een onafhankelijk orgaan?
- 61.1. Stedenbouwkundig bureau SAB stelt, in opdracht van de gemeente, het bestemmingsplan op.
62. Het nieuw te bouwen gebouw wordt 9 meter hoog en 25,2 meter lang. Volgens de voorschriften mag het 9,5 meter hoog worden. Bovendien wordt er gebruik gemaakt van veel aluminium (kozijnen en dergelijk) en zilvergrijs metalen dakbedekking die ongeveer tweederde van de hoogte uitmaakt. Dit past niet bij het bestaande monument met rieten dakbedekking. Het plan voor de nieuwbouw is volgens de initiatiefnemer gebaseerd op oude tekeningen waarop ooit hooimijtschuren aanwezig waren. Dit waren geen hooimijtschuren met aluminium en zilvergrijs metalen dak. Zeker niet in het formaat dat nu als bouwplan klaarligt.
- 62.1. De monumentencommissie heeft op 12 juni 2007 ingestemd met het plan voor het wooncomplex. De welstandscommissie heeft op 27 februari 2008 ingestemd met de ingediende bouwaanvraag voor het wooncomplex.
63. Het nieuw te bouwen gebouw evenals de te bouwen technische ruimte liggen wel degelijk achter de voorgevelrooilijn, maar vallen buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen van het bestemmingsplan.
- 63.1. De bebouwingsgrens is op de plankaart aangegeven om de bouw van bijgebouwen te clusteren. Eventuele bijgebouwen moeten binnen het aanduidingsvlak worden gerealiseerd. De reden waarom deze grens niet de buitenste grens van het wooncomplex volgt, is om er voor te zorgen dat eventuele bijgebouwen minimaal enige meters achter de buitenste (aan de straatkant gerichte) kant van de gebouwen worden opgericht. Gezien de functie en vormgeving van de technische ruimte is er stedenbouwkundige geen bezwaar om deze op de aangegeven plaats te realiseren.
64. Op pagina 11 staat bij de economische uitvoerbaarheid aangegeven 'naast het realiseren van een gewenste maatschappelijke functie zijn de..'. Voor of door wie is of wordt dit gewenst? Wat wordt hier eigenlijk mee bedoeld?
- 64.1. De gemeente beschouwt de vergroting van het cultureel en maatschappelijk aanbod binnen de gemeente als een positieve ontwikkeling.
- Op grond van het hiervoorgaande wordt de zienswijze voor zover betreffende punt 33, 53 en 58 gegrond verklaard. Het bestemmingsplan zal ten aanzien van deze punten worden aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Conclusie

De ingediende zienswijzen van de heer en mevrouw Langelaan en Mevrouw Reinink en de heer Klein-Lankhorst worden deels gegrond verklaard.

De aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn als volgt:

- Naar aanleiding van de zienswijze omschreven onder punt 10 wordt in de toelichting de windrichting verduidelijkt;
- Naar aanleiding van de zienswijze omschreven onder punt 13 wordt de oppervlakte aangepast naar 474 m² (in plaats van de genoemde 550 m²) te slopen bebouwing;
- Naar aanleiding van de zienswijze omschreven onder punt 17 en 33 wordt het akoestisch onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan aangepast;
- Naar aanleiding van de zienswijze omschreven onder punt 53 wordt de nummering in de voorschriften (3.2.2) aangepast.
- Naar aanleiding van de zienswijze omschreven onder punt 58 worden de voorschriften als volgt aangepast:
 - o Artikel 3.1.1 sub a wordt aangevuld met
 - 'met dien verstande dat de omvang van de trainingen, workshops, bronsgieterij en galerie maximaal 900 m² bruto vloeroppervlak mag bedragen;
 - 'met dien verstande dat maximaal 8 tweepersoonskamers zijn toegestaan ten behoeve van logies'.

De overige zienswijzen worden voor het overige ongegrond verklaard en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtelijke aanpassingen

Ambtelijk worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Pagina 3: De 5^e en 6^e zin van paragraaf 2 worden vervangen door: De erfgoedlogies zijn geschikt voor bed&breakfast. De zin 'tot slot...functies' wordt verwijderd.
- Pagina 4: In de 1^e zin wordt 'landschapsontsierende' verwijderd. De paragraaf parkeren wordt vervangen door: De huidige parkeer gelegenheid aan de voorzijde blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid. Daarnaast zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de boomgaard. Een haag parallel aan de weg ontnemt het zicht op de parkeerplaatsen vanaf de weg. In een privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Pagina 8: paragraaf 'agrarische bedrijvigheid' is toegevoegd.
- Pagina 11: De 2^e paragraaf wordt vervangen door: De monumentencommissie heeft in haar vergadering van 12 juni 2007 aangegeven akkoord te gaan met de realisatie van de bijgebouwen die qua vorm en materiaalkeuze passen op een agrarisch bedrijf.
- In artikel 1 van de voorschriften wordt de begripsbepaling 'lichte horeca' aangepast naar: 'een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers, zoals een theetuin en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven'.
- Aan artikel 7.2 van de voorschriften is sub b 'gebruik als tuin' toegevoegd.
- Aan de voorschriften is artikel 3 'groen met opgaande beplanting' toegevoegd.
- Op de plankaart is de bestemming 'groen met opgaande beplanting' toegevoegd.

Vaststelling

Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 april 2009.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman.