



Gemeente Epe

Raadsbesluit 2018

registratienummer: 2018-10739

DE RAAD DER GEMEENTE EPE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 2018-10737 d.d. 6 november 2018

overwegende

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018, met ingang van 19 juli 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, met de mededeling van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen;

dat tegen het ontwerp bestemmingsplan 4 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat in de bijlage Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018, nader op de zienswijzen wordt ingegaan;

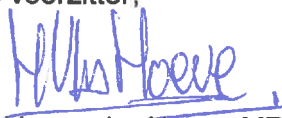
dat er aanleiding is tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan;

B E S L U I T

1. deels tegemoet te komen aan de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018, overeenkomstig de inhoud van de als bijlage toegevoegde Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen overeenkomstig de inhoud van de als bijlage toegevoegde Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018;
3. het bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018, NL.IMRO.0232.BG067LGTONGHW2018-OBP1 met ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2018-06-15) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de inhoud van de als bijlage toegevoegde Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het "Beeldkwaliteitsplan – 2 erven" vast te stellen en onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota.

Epe, 13 december 2018

De raad voornoemd,
de voorzitter,


Ir. H. van der Hoeve MPA

de griffier,


V. Smit





Gemeente Epe

Zienswijzennota
ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren,
herziening wonen 2018

geanonimiseerde versie



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijze(n).....	3
3. Aandachtspunten	20
4. Ambtshalve aanpassingen	20
5. Hoorzittingen	22

1. Inleiding

Deze Zienswijzennota betreft de vastlegging en verantwoording van de ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018, alsmede de voor het plan van belang zijnde aandachtspunten en ambtshalve aanpassingen.

Vermeld moet worden dat reeds in 2017 een ontwerp voor herziening van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd en dat het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van dat bestemmingsplan aan de orde is geweest tijdens de op 28 juni 2018 gehouden vergadering van de raadscommissie. Daarbij is door initiatiefnemer en direct belanghebbende voorgesteld om ter verbetering van het plan nog een aanpassing door te voeren. Die voorgestelde aanpassing werd mede ingegeven door een uitspraak van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland dd.16 mei 2018. Omdat op dat moment de gevolgen van die aanpassing niet geheel konden worden overzien, is besloten de procedure voor dat ontwerp niet te vervolgen en is door burgemeester en wethouders – mede op instigatie van de adviseur van de indieners van een zienswijze – besloten een nieuw (verbeterd) ontwerp op te laten stellen en opnieuw ter inzage te leggen.

Het bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018, voorziet vooral in de juridisch-planologische regeling voor de op het landgoed aanwezige woonpercelen met een uitwisseling van woningbouw mogelijkheden tussen twee woonerven, alsmede een specifieke regeling voor een op het landgoed reeds aanwezige beheerschuur. Voor een aantal onderdelen is, zoals ook in de toelichting is aangegeven, aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Epe dat in maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het ontwerp van het plan heeft met ingang van 19 juli 2018 gedurende zes weken voor ieder ter inzage gelegen.

Gedurende de bovengenoemde periode van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend. Eén daarvan is ingediend tegen het vorige ontwerpplan; de inhoud van de zienswijze wordt gehandhaafd tegen het nu voorliggende ontwerp 'herziening wonen 2018'. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan de volgende eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. De zienswijzen voldoen aan deze eisen en zijn daarom ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 2 samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Hoorzittingen

De indieners van een zienswijze zijn uitgenodigd de zienswijze ten overstaan van wethouder R.A.J. Scholten mondeling toe te lichten. Daar is voor de onder 2.1 tot en met 2.4 opgenomen zienswijzen op 11 september 2018 gebruik van gemaakt. Een verslag van die hoorzitting is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd. Bijlage 2 heeft betrekking op zienswijze 2.4 en betreft het verslag van de in het kader van de vorige procedure gehouden hoorzitting (zie Hoofdstuk 5).

2. Zienswijze(n)

2.1 Zienswijze van Juridisch adviesbureau Bolhuis, De Boer, Luca B.V. namens cliënten(registratienummer 2018-08105).

Samenvatting zienswijze

- a. In het verleden zijn cliënten in rechte opgekomen tegen de aan het landgoed verleende omgevingsvergunning voor de verbouw en functiewijziging van de beheerschuur. Cliënten zien zich nu weer genoodzaakt een zienswijze in te dienen en hadden verwacht dat de directie van het landgoed in overleg zou gaan met de direct omwonenden.
- b. De beheerschuur is zonder vergunning gebouwd. Illegale situaties dienen niet te worden gelegaliseerd. Burgemeester en wethouders moeten handhavend optreden. Het toekennen van functies met verstreckende gevolgen voor de omgeving en het hele landgoed past op geen enkele wijze bij het beleid of het waardevolle gebied.

- c. De publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan is niet passend voor hetgeen in dit bestemmingsplan is opgenomen. Er wordt een maatschappelijke functie toegevoegd aan de beheerschuur. Elders wordt nog een beheerschuur toegevoegd. Om nu de huidige beheerschuur een andere functie te geven is dan ook onbegrijpelijk. Er is geen sprake van een goed ruimtelijke ordening.
- d. De maatschappelijke functie is in strijd met het provinciale beleid. Het gebied met de beheerschuur maakt deel uit van de Groene Ontwikkelingszone. Daarvoor geldt een beschermingsregime en een grootschalige ontwikkeling past hier niet. De toevoeging van een maatschappelijke functie heeft niet tot doel om de kernkwaliteiten van het gebied te versterken.
- e. In de planregels wordt aangegeven wat onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan. Niet blijkt dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is of dat er geen alternatieven aanwezig zijn om in die behoefte te voorzien. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de volledige maatschappelijke bestemming in te vullen. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- f. Het is onbegrijpelijk dat binnen de agrarische bestemming parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe maatschappelijke functie worden toegestaan. Er is geen noodzaak voor zoveel parkeerplaatsen in een stiltegebied terwijl het beleid was om dit soort voorzieningen aan de randen van het landgoed onder te brengen. Voorts tasten de parkeerplaatsen de kernwaarden van het gebied aan.
- g. Onder verwijzing naar bovenstaande wordt resumerend gesteld dat dat dit bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

Hoorzitting.

Tijdens de op 11 september 2018 gehouden hoorzitting is aanvullend gemeld dat cliënten het gevoel hebben dat de gemeente Epe op onbegrijpelijke gronden en zonder enig juridisch onderbouwde uitleg doelbewust medewerking verleend aan de wensen van het landgoed Tongeren, ongeacht wettelijke regels. Dat wordt (zie bijlage 1) toegelicht aan de hand van een aantal punten. Samengevat wordt gesteld dat de burgers die op het landgoed Tongeren wonen en geen onderdeel uitmaken van de 'familie' niet ervaren dat de lokale overheid objectief en integer handelt en iedereen gelijk behandelt.

Reactie gemeente

- Ad a. Bekend is dat cliënten in rechte zijn opgekomen tegen de verlening van de bedoelde omgevingsvergunning. In dat kader is vanaf het begin namens cliënten duidelijk aangegeven dat mediation of overleg niet aan de orde was of slechts onder voorwaarden. Bij de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening is zelfs ten overstaan van de voorzitter van de Rechtbank Gelderland gesteld dat men volhardde in dat standpunt en dat voor een 'dialoog' enkel aanleiding zou zijn indien de voorzitter zou komen tot totale schorsing van het aangevochten besluit. Ook op uitnodigingen van de zijde van het landgoed heeft men niet willen ingaan en overleg bleek zodoende niet mogelijk.
- Ad b. Van de beheerschuur is geen bouwvergunning is te achterhalen. Dat een bouwvergunning niet is te achterhalen betekent niet dat het bouwwerk illegaal is. Vast staat dat er sinds 1815 sprake is van de aanwezigheid van een wagenschuur die later 'de holtschure' wordt genoemd. Op een bedrijfskaart van Tongeren die in 1958 door de Nederlandse Heidemij is opgemaakt is de beheerschuur aangeduid en ook is deze opgevoerd bij de in maart 1994 verleende Hinderwetvergunning. Voorts geeft de Cultuurhistorische kaart van Willemse e.a. (2007) inzicht in de aanwezigheid van de beheerschuur in de huidige omvang. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren in 2013 is de bedoelde beheerschuur als bebouwingsobject ondergebracht bij de bestemming Wonen. In de Historische Atlas is de schuur opgenomen in een gebiedje met "grasland (deels), bouwland (deels) en enkele verspreide huizen". In het verlengde daarvan lijkt een keuze voor onderbrenging bij de woonbestemming niet onlogisch.

Recente ontwikkelingen, waar onder een uitspraak van de voorzieningenrechter Rechtbank Gelderland - waarbij is gesteld dat de beheerschuur niet wordt verbouwd ten behoeve van wonen of voor de op het perceel aanwezige woning – hebben tot het inzicht geleid dat de beheerschuur en het landgoedbeheer gerelateerde gebruik daarvan blijkbaar al in het geldende bestemmingsplan van 2013 niet een passende planologische vastlegging heeft gevonden. Met dit plan wordt dat alsnog vastgelegd.

Gekozen is voor een planregeling met een bestemming Maatschappelijk met – door toekenning van een specifieke aanduiding – beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden die geheel aansluiten bij de bestaande situatie (zie ook onder ad. d en e).

Ad.c In de bekendmaking van de terinzagelegging van een bestemmingsplan wordt kennis gegeven van de zakelijke inhoud van een ontwerpbesluit. Vaak bevat de publicatie een korte omschrijving van de belangrijkste kenmerken en een locatiebeschrijving. Het is niet nodig om uitgebreid melding te doen van eventueel op te nemen bestemmingen. De opmerking dat in het plan een bouwregeling voor een beheerschuur wordt toegevoegd is niet juist.

Ad.d en e De beheerschuur is eigendom van de Exploitatiemaatschappij tot behoud van het Landgoed Tongeren onder Epe BV. Deze BV is statutair gericht op de instandhouding van het landgoed en het natuurschoon dat Nederland nog rijk is. De werkzaamheden van de vennootschap worden niet gezien als 'het drijven van een onderneming'. De vennootschap vervult een maatschappelijke functie en om die reden is ook gekozen voor de bestemming Maatschappelijk, vooral omdat het voor de beheerschuur geregelde gebruik is gericht op de instandhouding van het landgoed en het natuurschoon. Door toekenning van een specifieke aanduiding wordt het (beperkte) gebruik vastgelegd. Naar aanleiding van deze zienswijze zal de specifieke aanduiding 'beheerschuur' aan het gehele bestemmingsvlak worden toegekend. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

Met de keuze voor die bestemming is overigens geen sprake van toevoeging van maatschappelijke functies dan wel grootschalige ontwikkelingen die niet passen in de Groene Ontwikkelingszone. Gelet op de oppervlakte van de bestaande beheerschuur is slechts sprake van een kleinschalige ontwikkeling en de vast te leggen ontwikkelingen (functieverandering en beheer) vindt bovendien plaats in combinatie met natuurontwikkeling. De natuurontwikkelingsprojecten zijn inmiddels gerealiseerd en daarmee staat vast dat sprake is van verbetering van de kernkwaliteiten van zowel het Gelders Natuur Netwerk (GNN) als de Groene Ontwikkelingszone (GO) binnen de grenzen van het landgoed Tongeren. In de toelichting is al uitvoerig ingegaan op het provinciaal beleid en is reeds geconcludeerd dat de provinciale kaders geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Het GNN kent overigens geen externe werking en de nabijheid van GNN heeft geen consequenties voor een ontwikkeling. Voor wat betreft het aspect GO is relevant dat in het vigerend plan ook al sprake is van woonfuncties en dat de omvang van de bestemmingsvlakken gelijk blijft. Net als het moederplan sluit ook dit plan aan bij de ontwikkelingsdoelstelling: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap.

Het ontwerpplan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Gelderland. Het plan heeft voor de provincie geen aanleiding gegeven om ten aanzien van dit onderdeel opmerkingen te maken wegens strijdigheid met het provinciaal beleid. Benadrukt wordt dat de voorgestelde planregeling geen ruimte laat voor de uitgebreide maatschappelijke activiteiten als omschreven in de begripsbepaling.

Ad.f Voor de gronden waar het parkeren ten dienste van het gebruik van de beheerschuur wordt geregeld geldt ingevolge het in 2013 vastgestelde plan een agrarische hoofdbestemming (met waarden) en de dubbelbestemming Waarde Landgoed. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het mogelijk om bedoeld gebruik onder die bestemmingen planologisch vast te leggen. Het parkeren is echter volledig gerelateerd aan het gebruik van de nabij aanwezige beheerschuur. Om die reden wordt voor planologische vastlegging van het parkeerterrein gekozen voor dezelfde maatschappelijke bestemming.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

In dit concrete geval is een verwijzing naar beleid dat parkeervoorzieningen aan de randen van het landgoed worden ondergebracht niet juist. Dat bedoelde beleid is gerelateerd aan de recreatieve zonering van het landgoed en de ontwikkeling 'recreatie' met de ambitie om een centrale parkeerplek te creëren van waaruit de recreant het landgoed kan verkennen. De parkeerplaats nabij de beheerschuur wordt, mede naar aanleiding van het verzoek daartoe van omwonenden, niet open gesteld voor de recreanten.

Ad.g Zoals bovenstaand reeds is aangegeven, is met dit plan sprake van een uitruil van vigerende bouwmogelijkheden en een planregeling voor een reeds aanwezige beheerschuur met een maatwerkbepemming. Ruimtelijk gezien bestaan er geen bezwaren tegen vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ad. hoorzitting Met de hier gedane aanvulling en daarvoor ingebrachte punten maken cliënten duidelijk dat zij moeite hebben met de door het Landgoed Tongeren voorgestane ontwikkeling en de wijze waarop getracht wordt daar invulling aan te geven. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren in 2013 is de weg voor de omvormingsplannen ingeslagen. De medewerking van de gemeente Epe is gebaseerd op een zorgvuldige afweging van diverse belangen. Ook met dit herzieningsplan is en blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het plan op een onderdeel aan te passen.

Het gehele bestemmingsvlak Maatschappelijk wordt specifiek aangeduid met "specifieke vorm van Maatschappelijk – beheerschuur". Ingevolge de regels gelden voor die gronden en de daar aanwezige beheerschuur dus beperkte gebruiksmogelijkheden gericht op de instandhouding van het landgoed.

De voor het gebruik van de beheerschuur in te zetten parkeerruimte wordt ook als zodanig bestemd en aangeduid en het parkeergebruik is uitsluitend toegestaan in relatie met het gebruik van de beheerschuur.

2.2 Zienswijze van Juridisch adviesbureau Bolhuis, De Boer, Luca B.V. namens de Stichting Behoud van het landgoed Tongeren te Epe (registratienummer 2018-08211).

Korte samenvatting zienswijze

- a. Het behoud van het landgoed is een belangrijk doel en zo ook het tegengaan van nieuwe bebouwing op het landgoed. De Stichting streeft er naar dat bestaande al dan niet illegale geplaatste gebouwen uit de afgelopen 75 jaar worden gesloopt. De Stichting is van mening dat het landgoed haar doelstellingen niet meer in zicht heeft en houdt, maar zich vooral richt is op het verdienen van geld. De Stichting wil haar doelstelling primair behalen door in goed overleg met partijen afspraken te maken. Mede gezien de wettelijke termijnen is er noodgedwongen voor gekozen om een zienswijze in te dienen. De Stichting wil in gesprek gaan mits het voorliggend bestemmingsplan wordt ingetrokken. De planomschrijving doet ten onrechte vermoeden dat slechts kleine wijzigingen in de woonbestemmingen zijn aangebracht. Ten opzichte van het in 2013 vastgestelde plan neemt het aantal wooneenheden echter aanzienlijk toe en ook de ruimtelijke belasting neemt toe als gevolg van het voorliggende ontwerpplan.
- b. In de toelichting wordt verwezen naar de verkeerde provinciale verordening. Er wordt een maatschappelijke functie toegevoegd en ook een parkeerterrein ten behoeve van die functie. Daarnaast worden er villa's toegevoegd. Dat is naar de mening van de Stichting illustratief voor de onzorgvuldige en ondoordachte wijze waarop dit plan tot stand is gekomen.

- c. Met dit plan worden woningen toegevoegd en dat voldoet niet aan de provinciale verordening artikel 2.2.1.1. omdat deze niet zijn opgenomen in het kwalitatief woonprogramma of de kwantitatieve opgave wonen voor de regio. Volgens de planregels wordt per woning 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Door het aantal woningen te vergroten nemen de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen ook toe en dat is gezien de kwetsbaarheid van het gebied in de ogen van de stichting niet wenselijk. Ook zijn geen regels over gasloos bouwen opgenomen, hetgeen gezien de energietransitie een onzorgvuldige keuze is. Nu woonbestemmingen niet zijn gerealiseerd en het gebruik onveranderd agrarisch is gebleven, moet aan deze gronden weer de agrarische bestemming worden toegekend.
- d. De functies wonen, maatschappelijk en parkeerterrein zijn in strijd met het provinciaal beleid. Voor de groene ontwikkelingszone geldt een beschermingsregime en met de toevoeging van bouwvlakken is sprake van het toevoegen van woningen in het buitengebied en dat is een grootschalige ontwikkeling. Dat is niet wenselijk temeer omdat een verzwaring plaatsvindt in de directe omgeving van het Gelders natuur netwerk. In de toelichting wordt niet onderbouwd dat sprake is van versterking van de kernkwaliteiten. Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- e. Er is sprake van strijd met het gemeentelijk beleid; daarbij wordt verwezen naar de woonvisie en de Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven. Voorts is ten onrechte een vergelijking gemaakt met het meer conserverende bestemmingsplan Buitengebied Epe.
- f. De Stichting stelt zich op het standpunt dat dit plan economisch niet uitvoerbaar is. De gemeente heeft nagelaten de economische uitvoerbaarheid volledig te toetsen. Ook blijkt niet dat de beloofde natuurontwikkeling wordt uitgevoerd. Volstaan kan niet worden met de tekst dat de gemeente geen risico loopt.
- g. Op een groot aantal percelen met een woonbestemmingen wordt de aanduiding villa toegevoegd. Ook worden er woningen toegevoegd door opneming van een aanduiding 'aantal woningen'. In het bestemmingsplan Buitengebied Epe is deze wijze van bestemmen juist niet toegestaan om het toevoegen van woningen te voorkomen. In dat plan is gekozen voor inwoningsconstructies en het is op zijn minst passend om die keuze ook voor Landgoed Tongeren te hanteren.
- h. Voor de locatie Le Chevalierlaan 9 geldt dat in plaats van 5 woningen met een bescheiden omvang nu ineens 3 forse woningen worden gerealiseerd. Van beperking in bebouwing is geen sprake. Gesteld wordt dat sprake is van strijd met het provinciaal beleid over Natte landnatuur en dat over het aspect water een onderbouwing ontbreekt.
- i. Voor de locatie Koeweg 27 is sprake van een toename met 2 woningen en hiervoor is geen sprake van vermindering van nieuwbouw aan de Chevalierlaan 9. De hier opgevoerde uitbreiding van de bestemming 'Wonen' is op geen enkele wijze onderbouwd en niet nodig: door aan de bestemming 'Natuur' ondergeschikt gebruik als tuin toe te voegen kan dat worden ondervangen.
- j. Met een afwijking van het bestemmingsplan kan een beheerschuur worden gebouwd. De Stichting is van mening dat er, omdat reeds een beheerschuur aanwezig is, geen noodzaak meer is voor het mogelijk maken van een tweede (nieuwe) beheerschuur.
- k. Binnen de bestemming Maatschappelijk is sprake van een combinatie waarbij buiten het bouwvlak maatschappelijke voorzieningen (als sport, recreatie en horecafuncties) kunnen worden gerealiseerd en binnen het bouwvlak kantoor- en ontvangstfuncties zijn toegestaan. De kantoor- en ontvangstfunctie heeft geen maatschappelijk doel en het is niet passend dat de kantoorfunctie onder deze bestemming is opgenomen.
- l. De bestemming Waarde landgoed is anders omschreven. Daarbij ontbreekt bovendien een omschrijving van het begrip 'landgoed'. De indruk ontstaat dat per perceel een aparte dubbelbestemming is opgenomen op grond waarvan (nieuwe) bouw mogelijkheden ontstaan. Daarnaast ontbreekt de motivering waarom gebouwen noodzakelijk zijn voor het beheer van het landgoed. De Stichting is van mening dat hierdoor sprake is van versterking van het natuurgebied zonder noodzaak of zonder dat hier mitigerende maatregelen tegen over staan.
- m. Binnen de bestemming Wonen worden gastenverblijven toegevoegd. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid. Ook is geen sprake meer van ondergeschikt gebruik als praktijk- of studioruimte. Met de redactie van 5.2.1 kunnen bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd en daarmee gaat de gewenste concentratie van bebouwing teniet. Het is onduidelijk waarom in de planregels mogelijkheid wordt geboden om een afwijkende dakhelling te realiseren. Bovendien is het dit onwenselijk vanwege de beoogde eenheid in bebouwing en de mogelijkheid van vergroting van inhoudsmaten en vermeerdering van aantal woningen.

Voorts valt op dat voor recreatiewoning niet meer een afwijkende oppervlaktemaat wordt aangehouden en dat werkt strijdig gebruik in de hand. Het weglaten van de maximale oppervlaktemaat is in strijd met het gemeentelijk beleid. De Stichting begrijpt niet in hoeverre een tennisbaan en daarbij behorende bouwwerken ten dienste van de woonbestemming kunnen zijn.

- n. Het toestaan van een parkeerterrein binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' ten behoeve van met de bestemming strijdig gebruik is ontoelaatbaar. Op eigen terrein moeten voor de functie parkeerplaatsen aanwezig zijn en daar is geen sprake van.
- o. De algemene afwijkingsregel maakt de plaatsing van een paardenbak mogelijk. Dat is in strijd met het gemeentelijk beleid.
- p. De vergroting ter plaatse van het woonvlak De Kalverenkamp is niet nodig en gaat ten koste van de bestaande en beschermende bestemming Agrarisch met waarden. Ook wordt hiermee afbreuk gedaan aan het gewenste behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden.
- q. Gepleit wordt voor beperking van maatvoering van het bouwvlak tot het reeds aanwezige hoofdgebouw. Door bouwvlakken ruim vast te stellen ontstaat het risico dat niet meer gestuurd kan worden op bebouwing en dat doorzichten worden geblokkeerd.
- r. Gelet op de kwetsbaarheid van het landgoed wordt voorgesteld wordt om analoog aan bestemmingsplan Buitengebied Epe een omgevingvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken op te nemen.

Hoorzitting.

Tijdens de op 11 september 2018 gehouden hoorzitting is aanvullend gemeld dat cliënten het gevoel hebben dat de gemeente Epe op onbegrijpelijke gronden en telkens zonder enig juridisch onderbouwde uitleg doelbewust medewerking verleend aan de wensen van het landgoed Tongeren, ongeacht wettelijke regels. Dat wordt (zie bijlage 1) toegelicht aan de hand van een aantal punten. Samengevat wordt gesteld dat de burgers die op het landgoed Tongeren wonen en geen onderdeel uitmaken van de 'familie' niet ervaren dat de lokale overheid objectief en integer handelt en iedereen gelijk behandelt.

Reactie gemeente

- Ad.a Deze stichting is recentelijk opgericht en wordt vertegenwoordigd door iemand in zijn hoedanigheid als enig bestuurslid (voorzitter) en geheel en alleen bevoegd. De onder 2.1 aan de orde gekomen zienswijze is mede ingediend namens deze persoon. Wat betreft de opmerking dat men graag met het Landgoed in gesprek wil gaan wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen bij 2.1 onder ad. a is opgemerkt.
- De stichting is thans alleen bereid tot overleg als het bestemmingsplan wordt ingetrokken. Voor zo ver bekend zijn toenaderingspogingen van de zijde van het landgoed door de heer Van Tongeren persoonlijk dan wel zijn adviseur afgehouden. De BV Landgoed Tongeren was overigens tot op het moment van indiening van de zienswijze niet op de hoogte van het bestaan dan wel de oprichting van deze stichting.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven betreft dit plan een gedeeltelijke herziening van het in februari 2013 vastgestelde (moeder)bestemmingsplan Landgoed Tongeren. Bij de vaststelling van dat plan is uitgebreid ingegaan op aspecten als bebouwing, beëindiging van agrarische functies, inlevering van milieuvergunningen, sloop van bebouwing, de ontwikkeling van nieuwe natuur, en dus ook de 'instandhouding en een samenhangend beheer van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en andere waarden en elementen, die tezamen de ruimtelijke beheerseenheid van een landgoed vormen'.

Bij de vaststelling van het plan in 2013 zijn ook de ontwikkelingsvisie en het beeldkwaliteitsplan voor Landgoed Tongeren vastgesteld. Deze zijn dus leidend voor de voorziene ontwikkelingen. Op basis van die ontwikkelingsvisie is en wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed. Het landgoed heeft alle belang bij economische dragers omdat de historische dragers, landbouw, bosbouw en natuurbeheer, steeds minder inkomsten genereren, terwijl het beheer en recreatief medegebruik steeds meer inspanningen vergen. De voorgestane herinrichting en woningbouw is daarbij aan de hand van een beeldkwaliteitsplan geïllustreerd en onderbouwd.

Deze planherziening wordt vooral ingegeven door voortschrijdend inzicht rond de inrichting van de woonerven Willemshoeve en Kalverenkamp en met een daarop afgestemd beeldkwaliteitsplan wordt ingezoomd op de aangepaste inrichtingsvoorstellen.

Met dit plan is nadrukkelijk geen sprake van vermeerdering van het aantal woningen dat binnen de grenzen van het landgoed is toegestaan. Wel wordt de toegestane woningbouw nu duidelijker en gedetailleerder vastgelegd (zie daarvoor ook het onderdeel Ambtshalve wijzigingen).

- Ad.b De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Daarin wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied / de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat deze toelichting 'up to date' dient te zijn. Anno 2018 is de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018) van kracht. **Dat zal in de toelichting worden vastgelegd.**
- Ad.c Zoals onder ad.a al is gemeld, is geen sprake van vermeerdering van het aantal toegestane woningen. Voor de bouw van bijgebouwen geldt inderdaad 75 m² per woning (tenzij bestaand meer aanwezig is). In het vigerende plan was dat 60 m², maar voor dit onderdeel is aansluiting gezocht bij het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Epe en de daarin vastgelegde inzichten over bouwregels en bouwmogelijkheden in het buitengebied. Dat betekent op voorhand niet dat dan sprake zal zijn van een negatieve beïnvloeding van dat cultuurlandschap. Voor de bestaande woonpercelen, waar geen sprake is van herontwikkeling, geldt dus een 'conserverende' buitengebiedregeling. Bij de ontwikkellocaties en bij hergebruik van bestaande bebouwing wordt gekozen voor 'maatwerk'. Bij voorbeeld door een regeling op te nemen die voorziet in het behoud van bestaande bebouwing die wordt ingezet als gemeenschappelijk bijgebouw. Op die wijze leidt dit bestemmingsplan niet tot 'extra' planologische mogelijkheden voor de bouw van bijbehorende bouwwerken. (zie daarvoor ook het onderdeel Ambtshalve wijzigingen). Met dit plan worden de reeds vigerende mogelijkheden naar huidige inzichten vastgelegd en is er geen reden om de sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren in 2013 nog niet gerealiseerde woonbestemmingen opnieuw 'agrarisch' te bestemmen. Voor wat betreft gasloos bouwen kan worden opgemerkt dat dit aspect is geregeld in de Wet Voortgang op de Energietransitie waarin de verplichting tot aansluiting van een nieuwbouwwoning is geschrapt. Er is geen aanleiding om hiervoor een regeling in het bestemmingsplan op te nemen. De in het plangebied aanwezige en voorziene woningen zijn overigens al bij de vaststelling van het moederplan opgenomen in het kwantitatieve woningbouwprogramma.
- Ad.d en e Onder verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan en het daarin verwoorde beleid valt niet in te zien dat de in het plan opgenomen bestemmingen of aanduidingen en de daarbij behorende bouw- en gebruiksbepalingen in strijd zijn met het provinciaal of gemeentelijk beleid. Uit de toelichting van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Epe blijkt als doel "te komen tot een actueel, digitaal en in hoofdzaak behorend bestemmingsplan". Bestaande rechten en plichten uit de geldende regeling zijn daarbij zoveel mogelijk overgenomen en waar nodig aangepast aan hedendaagse inzichten. Er is geen aanleiding om bij dit herzieningsplan van die inzichten af te wijken. De gerealiseerde natuur is in overeenstemming met de provinciale natuurdoeltypen voor dit gebied en de plannen dragen bij aan het versterken van de kernkwaliteiten van het gebied. Het onderhavig herzieningsplan heeft vooral betrekking op het 'uitruilen' van woningbouwmogelijkheden die planologisch reeds zijn voorzien. Voorts wordt een positieve bestemming van een reeds bestaande beheerschuur opgenomen met de mogelijkheid om die schuur in te zetten als volwaardige beheervoorziening met werkkamers en een ontvangstruimte ten dienste van het beheer van het landgoed. Van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is geen sprake en de bedoelde toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

- Ad.f. Het duurzaam in stand houden van een landgoed als landschappelijke en economische eenheid verlangt een zorgvuldige voorbereiding en dat kost tijd. In algemene zin geldt dat inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan en de eis van economische en financiële uitvoerbaarheid realistisch moeten zijn om te verwachten dat tijdens de looptijd van het bestemmingsplan de ontwikkelingen die door het plan worden mogelijk gemaakt, ook daadwerkelijk (kunnen) worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan doet niet af aan het realiteitsgehalte van het bestemmingsplan dat in februari 2013 is vastgesteld met de daarbij opgenomen ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan. Inmiddels zijn van die plannen de nieuwe boerderij, de natuurontwikkeling en de sloop van het merendeel van de vrijgekomen agrarische schuren uitgevoerd. Deze herziening anno 2018 beoogt vooral de vastlegging van een nog zorgvuldiger en verantwoord inrichting van een tweetal woonerven, hetgeen onderbouwd wordt met een beeldkwaliteitsplan 'op maat' en een maatwerkregeling voor deze twee locaties. Met kennis van de ruimtelijke onderbouwingen van zowel dit plan als het plan van 2013, de zorgvuldige voorbereiding en de financiële onderbouwing vanuit de initiatiefnemer die aan het plan ten grondslag liggen, de eigendomssituaties en het feit dat een groot deel van de plannen is uitgevoerd en de daarbij behorende investeringen reeds zijn gedaan, wordt beoordeeld dat de plannen tijdens de looptijd van het bestemmingsplan zeer wel uitvoerbaar zijn en dat initiatiefnemer ook beschikt over mogelijkheden en middelen tot het (laten) realiseren van de beoogde ontwikkeling. Nu de initiële kosten zijn gemaakt, een groot deel van de plannen al is uitgevoerd, de kosten voor (ver)bouw van woningen, sloop en bouwrijp maken voor rekening van de kopers zijn en reeds kopers zijn gevonden voor een aantal nieuwe woningen kan worden gesteld dat de uitvoerbaarheid in genoegzame mate is aangetoond en met dit herzieningsplan wordt bevestigd.
- Ad.g. Toekenning van aanduidingen geschiedt doorgaans om aan te geven waar conform de bestaande toestand al sprake is van forsere bouwmassa's dan wel waar indachtig het beeldkwaliteitsplan vergelijkbare bouwmassa's kunnen worden gerealiseerd. De aanduiding 'villa' is overigens overgenomen uit vorige bestemmingsplannen. Met opnemings van aanduidingen wordt duidelijkheid gegeven over de bestaande woonsituatie dan wel de indachtig het beeldkwaliteitsplan voorgestane woningbouw. De opmerking dat voor het bestemmingsplan Buitengebied Epe is gekozen om in dergelijke gevallen voor 'inwoningsconstructies' te kiezen, kan niet worden geplaatst en is op het landgoed Tongeren niet aan de orde. Bovendien gaat een volledige 1:1 vergelijking met bestemmingsplan Buitengebied Epe niet op want de algemene 'buitengebiedregelingen' zijn doorgaans niet afgestemd op het specifieke karakter van een landgoed dan wel landgoedontwikkelingen en functieveranderingen. Op bepaalde onderdelen voorziet het bestemmingsplan voor Landgoed Tongeren dan ook in een maatwerkregeling.
- Ad.h. Een doelstelling van dit plan is dat op de locatie Le Chevalierlaan 9 uiteindelijk 3 woningen worden gerealiseerd, waarvan 2 in de bestaande bebouwing en 1 woning nieuw. De omvang van de bestaande bebouwing blijft in beginsel gelijk. De inhoud van de nieuw te bouwen woning mag volgens de planregels maximaal 750m³ bedragen. Daar staat tegenover dat – conform het beleid voor functieverandering – bebouwing op het erf en elders op het landgoed reeds is of wordt gesloopt, waardoor per saldo geen sprake is van 'verstening'. Om het agrarische karakter van het erf zoveel mogelijk te behouden blijven bestaande kapschuren en hooibergen ook in de nieuwe situatie behouden als bijbehorende bouwwerken bij de woningen. Een en ander zoals uitgewerkt en vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Twee erven. Overigens valt niet in te zien dat bij een maximale benutting van de geboden mogelijkheden sprake is van strijd met het provinciaal beleid en dat dan geen sprake meer kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Ter wille van de duidelijkheid en rechtszekerheid is het wenselijk dat gekozen wordt voor 'maatwerk' en dat geldt vooral voor de 'vrijkomende erven' waar ontwikkelingen zijn voorgestaan (zie daarvoor ook het onderdeel Ambtshalve aanpassingen). Het aspect water is uitvoerig behandeld in het moederplan waar het onderhavige plan betrekking op heeft. Er ontstaat met de in dit plan opgenomen ontwikkelingen in beginsel geen of weinig ruimte voor extra verhard oppervlak en daarmee is geen sprake van een (extra) water(bergings)opgave. Volledigheidshalve is voor dit plan wel een watertoets uitgevoerd waarin dit wordt bevestigd. Het aspect water is daarmee voldoende behandeld.

- Ad.i Het is onjuist dat het aantal woningen op het landgoed wordt vermeerderd ten opzichte van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Landgoed Tongeren. Voor het woonerf Koeweg 27 geldt een uitruil met de woningbouwmogelijkheden van het woonerf Le Chevalierlaan 9. Met het specifieke beeldkwaliteitsplan voor deze twee erven wordt inzichtelijk gemaakt dat op basis van een voortschrijdend inzicht rond de inrichting van de woonerven verbeteringen zijn door te voeren die blijven bijdragen aan de doelstelling van het plan en het landgoed.
- Ad. j In dit herzieningsplan is, net als in het moederplan, onder de bestemming Waarde – Landgoed, een afwijkingsregeling opgenomen voor op het landgoed passende niet voor bewoning bestemde gebouwen. Ook de in het moederplan gestelde voorwaarden blijven van kracht. Er is geen aanleiding deze regeling aan te passen.
- Ad.k Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen dienaangaande onder 2.1 onder ad. d en e is opgemerkt. Gekozen is voor de bestemming Maatschappelijk, vooral omdat het voor de beheerschuur geregelde gebruik is gericht op de instandhouding van het landgoed en het daaraan verbonden natuurschoon. Door toekenning van een specifieke aanduiding worden beperkingen gesteld aan het gebruik. Die specifieke gebruiksbeperkingen gelden voor de beheerschuur en het bijbehorende terrein. Om dat duidelijk te maken zal de specifieke aanduiding aan het gehele bestemmingsvlak worden toegekend.
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.
- Ad.l Dat de bestemming Waarde – Landgoed zo versnipperd over komt, is te verklaren door de omstandigheid dat dit herzieningsplan vooral betrekking heeft op de woonpercelen, die zich binnen de grenzen bevinden van het gebied met gronden waaraan de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' is toegekend. Ingevolge 'Waarde – Landgoed' geldt inderdaad een afwijkmogelijkheid om de bouw van bouwwerken te dienste van het beheer van het landgoed te realiseren. In het kader van de honorering van een aanvraag daartoe zullen de relevante belangen worden afgewogen en ook het aspect 'noodzaak' maakt daar deel van uit. Landgoed Tongeren is een landgoed dat is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW). De daar voor 'landgoed' opgenomen begripsbepaling luidt als volgt: een in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen - voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.
Met dat gegeven is er geen aanleiding om een specifieke begripsbepaling op te nemen.
- Ad.m Met het oog op de ontwikkelingen en het behoud van het op perceel Le Chevalierlaan 9 aanwezige karakteristieke bakhuis zijn de eventuele gebruiksmogelijkheden gezien. Binnen de woonbestemming is met het oog daar op ook de gebruiksmogelijkheid 'gastenverblijf' opgenomen. Benadrukt wordt dat een gastenverblijf incidenteel en kortstondig wordt ingezet voor bezoekers van de bewoners van de woning en dat een recreatief aspect ontbreekt. Vastlegging als gastenverblijf is onder deze omstandigheden te verantwoorden. In het verlengde van het bestemmingsplan Buitengebied Epe is in de bestemmingsomschrijving van de woonbestemming ook de volgende gebruiksbepaling opgenomen ten behoeve van gebruik als "praktijk- of studioruimte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep". Het begrip "aan huis verbonden beroep" is als volgt bepaald: een dienstverlenend beroep en/of ambachtelijk beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Met een dergelijke redactie wordt de 'ondergeschiktheid' voldoende geïllustreerd en voorts is vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m².
In het moederplan Landgoed Tongeren is een recreatiewoning aangeduid en die bestaande recreatiewoning is ook in dit herzieningsplan opgenomen. Abusievelijk is echter de oppervlakte niet opnieuw vastgelegd. Deze omissie zal worden hersteld en de oppervlaktemaat (75 m²) zal conform het moederplan weer worden vastgelegd.
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

De afwijkende dakhelling en goothoogte is bewust opgenomen om te kunnen bouwen in de typologie van een agrarische kapschuur. Deze aanpassing is in het kader van welstand overigens positief beoordeeld.

De bedoelde bouwwerkenbepaling bij tennisbanen is overgenomen van bestemmingsplan Buitengebied Epe. Zoals in dat plan is aangegeven kunnen gronden binnen de bestemmingsvlakken Wonen ook gebruikt worden als tennisbaan. In dit geval is het verantwoord te achten dat die optie ook voor de woonpercelen op het landgoed geldt en als zodanig wordt vastgelegd. Een dergelijk gebruik wordt ruimtelijk gezien voor de woonerven, waar sprake is van nieuwe ontwikkelingen en/of transformatie, – mede gelet op de beschikbare restruimte – als niet wenselijk aangemerkt en uitgesloten.
Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.

- Ad.n Het is niet ongebruikelijk om binnen een bepaalde bestemming ook een afwijkend gebruik en daaraan gerelateerde bebouwing planologisch vast te leggen. Het parkeerterrein, dat uitsluitend zal worden ingezet voor het gebruik van de nabij aanwezige beheerschuur, wordt landschappelijk ingepast en er zal geen sprake zijn van een bestrate of geasfalteerde oppervlakteverharding. Onder verwijzing naar hetgeen onder **ad. 2.1 onder f** is aangegeven wordt ook voor de parkeerplaats gekozen voor planologische vastlegging binnen de maatschappelijke bestemming.
In de bestemmingsomschrijving zal worden aangegeven dat enkel sprake mag zijn van een parkeerterrein met halfverharding.
Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.
- Ad. o Het gemeentelijk paardenbakkenbeleid heeft vastlegging gevonden in beleidsregels en is in bestemmingsplan Buitengebied Epe met een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Dat is ook zo in het thans voorliggende bestemmingsplan vastgelegd. In het kader van de honorering van een aanvraag daartoe zullen de relevante belangen worden afgewogen.
- Ad.p In de toelichting van het bestemmingsplan is de bedoelde uitbreiding van het bestemmingsvlak toegelicht. Het betreft de vastlegging van een bestaande situatie en de voorgestelde aanpassing van het bouwvlak doet geen afbreuk aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van deze gronden. Wel draagt de inrichting daarvan – dit overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan – bij aan het herstel en ontwikkeling van die kwaliteiten.
Benadrukt wordt dat er voor het plangebied geen sprake is van een vermeerdering van het aantal woningen en zoals vermeld in de plantoelichting **(8.5.1)** is – om te voorkomen dat de oppervlakte van de Woonbestemmingsvlakken toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie - de bestemming van een deel van de gronden met de bestemming Wonen gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap. De oppervlakte voor 'wonen' en ' agrarisch' blijft dus in totaal gelijk. Conclusie blijft dat het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.
- Ad.q Met de thans aangehouden planregeling wordt in beginsel aansluiting gezocht bij de planregeling van bestemmingsplan Buitengebied Epe. Deze bouwregels zijn echter aangevuld met een koppeling aan het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven hoe en waar de nieuw voorgestane bebouwing wordt gerealiseerd. Bij de beoordeling van de aanvragen om omgevingsvergunning wordt daar dus ook aan getoetst. In voorkomend geval kunnen nadere eisen worden gesteld.
Desalniettemin is het wenselijk om binnen de woonbestemming duidelijk onderscheid te maken tussen de bestaande erven waar geen ontwikkelingen plaatsvinden en de (voormalig agrarische) erven die worden getransformeerd naar een nieuw woonerf . Duidelijke bestemmingsregelingen maken dat onderscheid duidelijk hetgeen de rechtszekerheid ten goede komt. **Het plan wordt op dit onderdeel aangepast (zie ook Ambtshalve aanpassingen)**

Ad. r Waarschijnlijk wordt bedoeld op het omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden. Dit is opgenomen in artikel 47 in het bestemmingsplan Buitengebied Epe. Het daar opgenomen overzicht is opgenomen vanwege de veelheid van bestemmingen en gebiedsaanduidingen die in het buitengebied voorkomen. Vanwege de beperktheid van in dit herzieningsplan voorkomende bestemmingen is een vergelijkbaar omgevingsvergunningstelsel opgenomen bij de daarvoor in aanmerking komende bestemmingen.

Ad. hoorzitting Met de hier gedane aanvulling en daarvoor ingebrachte punten maken cliënten duidelijk dat zij moeite hebben met de door het Landgoed Tongeren voorgestane ontwikkeling en de wijze waarop getracht wordt daar invulling aan te geven. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren in 2013 is de weg voor de omvormingsplannen ingeslagen. Benadrukt wordt dat de medewerking van de gemeente Epe gebaseerd is op een zorgvuldige afweging van alle belangen. Ook met dit herzieningsplan is en blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het plan op onderdelen aan te passen.

Het gehele bestemmingsvlak Maatschappelijk wordt specifiek aangeduid met “specifieke vorm van Maatschappelijk – beheerschuur”. Ingevolge de regels gelden voor die gronden en de daar aanwezige beheerschuur dus beperkte gebruiksmogelijkheden gericht op de instandhouding van het landgoed.

De voor het gebruik van de beheerschuur in te zetten parkeerruimte wordt ook als zodanig bestemd en aangeduid en het parkeergebruik is uitsluitend toegestaan in relatie met het gebruik van de beheerschuur. Met het oog op de landschappelijke inpassing zal worden aangegeven dat uitsluitend sprake mag zijn van een parkeerterrein met halfverharding.

Voor de bestaande woonerven en de te ontwikkelen/transformeren woonerven worden mede gelet op het beeldkwaliteitsplan maatwerkbestemmingen en bouwregelingen vastgelegd. [Zie ook onderdeel Ambtshalve aanpassingen.](#)

Voor de woonpercelen wordt – net als in de planregels van bestemmingsplan Buitengebied Epe - vastgelegd dat een tennisbaan is toegestaan. Voor de woonerven waar sprake zal zijn van nieuwe ontwikkelingen, dan wel transformatie, is een tennisbaan niet toegestaan. [Zie ook onderdeel Ambtshalve aanpassingen.](#)

De toegestane oppervlakte van de recreatiewoning zal net als in het moederplan Landgoed Tongeren worden vastgelegd.

2.3 Zienswijze van Juridisch adviesbureau Bolhuis, De Boer, Luca B.V. namens (registratienummers 2018-08225 en 08298).

Korte samenvatting zienswijze

- a. De argumenten om tot dit ontwerpplan (extra woningen en gewijzigde invulling alsmede kantoren en ontvangstruimte) zijn in hoofdlijnen samen te vatten als “financieel noodzakelijk”. Het argument dat er een alternatief moet worden gevonden om inkomsten te genereren om het landgoed in stand te houden is, naar de mening van indiener, in het geheel niet financieel onderbouwd. Er is geen aanleiding tot herziening van het bestemmingsplan.
- b. Op basis van gedeponeerde jaarstukken kan geconcludeerd worden dat de financiële situatie van het landgoed goed is en dat een herziening van het bestemmingsplan om daarmee de toekomst van het landgoed veilig te stellen niet nodig is.

- c. Voor de beheershuur wordt een bestemming Maatschappelijk gekozen en die past niet binnen de systematiek van het huidige bestemmingsplan. Volgens informatie van de kamer van Koophandel zijn er geen medewerkers in dienst, dus voor wie moeten er kantoren komen of zijn deze bedoeld voor verhuur? De ontvangsten, rondwandelingen enz. zijn in het Raap rapport (bijlage 2) als belasting voor de kwaliteiten van het landgoed aangemerkt. Koester de stilte en de rust. De opgenomen parkeervoorziening getuigt van weinig respect voor de aanwijzing als stiltegebied. Juist de activiteiten in de houtschuur belasten de omgeving.
- d. De toevoeging van 13 nieuwe woningen is vooral gericht op het verkrijgen van meer bezit en niet voor de kwaliteit en duurzaamheid van het landgoed. Daarbij komt dat de van ouds aanwezige (inmiddels hobby-) boeren door deze ontwikkelingen direct en indirect worden gedwongen te vertrekken van het landgoed want in een villawijk past immers geen hobbyboer.
- e. Er is geen aanleiding om al na 5 jaar het vigerende plan te herzien. Er zijn daartoe geen externe of interne ontwikkelingen.

Hoorzitting.

Tijdens de op 11 september 2018 gehouden hoorzitting is aanvullend gemeld dat cliënten het gevoel hebben dat de gemeente Epe op onbegrijpelijke gronden en telkens zonder enig juridisch onderbouwde uitleg doelbewust medewerking verleend aan de wensen van het landgoed Tongeren, ongeacht wettelijke regels. Dat wordt (zie bijlage 1) toegelicht aan de hand van een aantal punten. Samengevat wordt gesteld dat de burgers die op het landgoed Tongeren wonen en geen onderdeel uitmaken van de 'familie' niet ervaren dat de lokale overheid objectief en integer handelt en iedereen gelijk behandelt.

Reactie gemeente

Ad.a en b In algemene zin geldt dat inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan en de eis van economische en financiële uitvoerbaarheid realistisch moeten zijn om te verwachten dat tijdens de looptijd van het bestemmingsplan de ontwikkelingen die door het plan worden mogelijk gemaakt, ook daadwerkelijk (kunnen) worden gerealiseerd.

De Maatschappij tot Exploitatie van het Landgoed Tongeren onder Epe BV is een zogenaamde landgoed BV die geen winstoogmerk heeft maar gericht is op het behoud van het landgoed. De middelen die daarvoor nodig zijn worden gegenereerd vanuit het landgoed zelf. Mede met het oog op een duurzame bron van inkomsten en in het verlengde daarvan de duurzame instandhouding van het landgoed, worden de betreffende woonpercelen niet verkocht maar uitgegeven op basis van erfpacht. Daarmee blijft de grond in eigendom en is er sprake van een vaste bron van inkomsten.

Met kennis van de ruimtelijke onderbouwingen van zowel dit plan als het plan van 2013, de zorgvuldige voorbereiding en de financiële onderbouwing vanuit de initiatiefnemer die aan het plan ten grondslag liggen, de eigendomssituaties en het feit dat een groot deel van de plannen is uitgevoerd en de daarbij behorende investeringen reeds zijn gedaan beoordeeld dat de plannen tijdens de looptijd van het bestemmingsplan zeer wel uitvoerbaar zijn en dat initiatiefnemer ook beschikt over mogelijkheden en middelen tot het (laten) realiseren van de beoogde ontwikkeling. Nu de initiële kosten zijn gemaakt, een groot deel van de plannen al is uitgevoerd, de kosten voor (ver)bouw van woningen, sloop en bouwrijp maken voor rekening van de kopers zijn en reeds kopers zijn gevonden voor een aantal nieuwe woningen kan worden gesteld dat de uitvoerbaarheid in genoegzame mate is aangetoond en met dit herzieningsplan wordt bevestigd.

Er is overigens geen sprake van een plan waarbij het totaal aantal toegestane woningen op het landgoed wordt vermeerderd. Wel is er aanleiding om de bebouwingsmogelijkheden van bestaande erven en te transformeren erven nu duidelijker vast te leggen ([zie ook onderdeel Ambtshalve aanpassingen](#)).

Ad. c Voor opneming van de bestemming 'Maatschappelijk' is gekozen omdat de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland bij de beoordeling van een voor de beheershuur verleende omgevingsvergunning tot het inzicht kwam dat de bestemmingsregeling Wonen geen ruimte laat voor functies die niet zijn gericht op de woonfunctie maar op de instandhouding en het beheer van het landgoed. De activiteiten van de exploitatiemaatschappij zijn statutair gericht op de instandhouding van het landgoed en daarmee wordt een maatschappelijke functie vervuld. Om die reden is aan de beheershuur een maatschappelijke bestemming toegekend met een specifieke gebruiksregeling.

Anno 2018 worden de dagelijkse beheerzaken en het onderhouden van contacten verzorgd door een directeur. Ook het geven van voorlichting over het beheer van het landgoed maakt deel uit van het takenpakket van de directeur. Daarnaast is voor het praktisch bosbeheer een bosbeheerder aangesteld. Met het oog op het beheer is er (ook met het oog op de toekomst) een wens en behoefte om 'een eigen plek' te hebben op het landgoed van waaruit dat beheer kan plaatsvinden en waar mensen kunnen worden ontvangen.

Daarbij is gekozen voor het opknappen van een bestaand historisch beheergebouw dat centraal op het landgoed ligt en dat ruimte biedt voor opslag, een kantoorruimte/werkkamer en een ontvangstruimte.

Het hele landgoed is opengesteld voor publiek en er vinden ontvangsten, rondwandelingen en familiewerkdagen plaats. Bij het gebruik van de beheerschuur zal geen sprake zijn van feesten en partijen met geluidversterking. Menselijk stemgeluid wordt niet gezien als 'gebiedsvreemde geluiden' die de natuurlijke geluiden verstoren.

Door toekenning van een specifieke aanduiding worden beperkingen gesteld aan het gebruik. Die specifieke gebruiksbeperkingen gelden voor de 'beheerschuur' en het bijbehorende terrein. Om dit duidelijk te maken, zal de aanduiding 'beheerschuur' aan het gehele bestemmingsvlak worden toegekend.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

Ad.d Zoals onder ad.a en b al is gemeld, maakt de herziening van het plan niet meer woningen mogelijk dan het vigerende bestemmingsplan reeds toestaat. Voor het Huis Tongeren is een regeling opgenomen ten behoeve van de reeds aanwezige appartementen die een planologisch regeling dienen te vinden.

Het is onjuist dat de resterende hobbyboeren gedwongen worden om te vertrekken. De plannen voor functieverandering zijn ingegeven doordat veel boeren op het landgoed geen opvolging hadden/hebben en omdat er, onder meer vanwege de ligging in Natura 2000 gebied en de PAS-regelgeving (Programma Aanpak Stikstof), geen mogelijkheden om ook in de toekomst een volwaardige bedrijfsvoering te kunnen bereiken voor het aantal agrarische bedrijven (5) dat op Tongeren aanwezig was. Het bestemmingsplan laat bovendien ruimte voor het hobbymatig houden van vee.

Ad.e Er is sprake van een partiële herziening en dat betekent dat het geldende plan op enkele onderdelen wordt herzien. In de toelichting is uitgelegd waarom een herziening van het plan op haar plaats is. Er is geen sprake van een actualisatie van het totale plangebied.

Ad. hoorzitting Met de hier gedane aanvulling en daarvoor ingebrachte punten maken cliënten duidelijk dat zij moeite hebben met de door het Landgoed Tongeren voorgestane ontwikkeling en de wijze waarop getracht wordt daar invulling aan te geven. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren in 2013 is de weg voor de omvormingsplannen ingeslagen. Benadrukt wordt dat de medewerking van de gemeente Epe gebaseerd is op een zorgvuldige afweging van diverse belangen. Ook met dit herzieningsplan is en blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie.

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het plan op een onderdeel aan te passen.

Het gehele bestemmingsvlak Maatschappelijk wordt specifiek aangeduid met "specifieke vorm van Maatschappelijk – beheerschuur". Ingevolge de regels gelden voor die gronden en de daar aanwezige beheerschuur dus beperkte gebruiksmogelijkheden gericht op de instandhouding van het landgoed.

De voor het gebruik van de beheerschuur in te zetten parkeerruimte wordt ook als zodanig bestemd en aangeduid en het parkeergebruik is uitsluitend toegestaan in relatie met het gebruik van de beheerschuur.

2.4 Zienswijze van Juridisch adviesbureau Bolhuis, De Boer, Luca B.V. namens(registratienummer 2018-00794), met bekrachtiging dd. 30 augustus 2018 (registratienummer 2018-08299)

NB. Dit betreft een zienswijze die reeds is ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan zoals dat in 2017 is ingediend. Deze zienswijze wordt geacht tevens te zijn gericht tegen het ontwerp 'herziening wonen 2018' en dat is door bovenvermeld juridisch adviesbureau bevestigd.

Korte samenvatting zienswijze

- a. Er wordt voor gepleit om het bestemmingsplan niet te beperken tot de 'herziening wonen' maar het als een geheel te benaderen. Op die wijze kan ook een afweging plaatsvinden om het landgoed voor te dragen als beschermd dorpsgezicht.
- b. Met dit plan wordt zonder toelichting meer bebouwing ten behoeve van de woonbestemming gerealiseerd. Op dat punt bevat het bestemmingsplan een ernstig motiveringsgebrek.
- c. Het ontwerp is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid. Er is sprake van een toename van woningen op een locatie dicht bij het Gelders natuurnetwerk. Voorts valt het gebied waar woningen worden gerealiseerd binnen de Gelderse natuurontwikkelingszone, is onderdeel van de beschermingszone natte land natuur, en bevat de functies van water en stiltegebied. Het toevoegen van bebouwing is een grootschalige ontwikkeling die de kernkwaliteiten van het gebied niet versterkt.
- d. Er is strijd met het gemeentelijk beleid. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de kernkwaliteiten van het gebied en er is ten onrechte een vergelijking gemaakt met het meer conserverende bestemmingsplan Buitengebied omdat in dit geval sprake is van nieuwbouw. Ook is sprake van strijd met het laatst vastgestelde woningbouwprogramma en daarin opgenomen uitgangspunten.
- e. Omdat gebleken is dat eerder ontworpen plannen uit het bestemmingsplan niet zijn uitgevoerd, is aannemelijk dat ook dit plan niet economisch uitvoerbaar is. Niet kan worden uitgesloten dat reclamanten straks tegen gedeeltelijk gebouwde woningen moeten aankijken.
- f. Op het perceel Chevalierlaan 9 worden niet 5 maar 3 woningen gerealiseerd. Met de opgenomen bouwregeling worden er ineens forse woningen gerealiseerd. Het ligt in de rede dat een kleiner perceel voor wonen wordt bestemd. Ruimtelijk gezien is het wenselijk dat de drie woningen in bestaande gebouwen worden gerealiseerd. Hergebruik van bestaande bebouwing past ook beter binnen de rood voor rood regeling en het gemeentelijk beleid. Door verkleining van woningen wordt een reëel alternatief geboden op de thans voorgestelde ingrijpende wijziging. Er is sprake van inbreuk op het provinciale beleid 'natte landnatuur', hydrologische beschermingszone' en 'stiltegebied'. Voorts ontbreekt een onderbouwing over het aspect water.
- g. Op Koeweg 27 vindt nieuwbouw plaats van een villa en 2 woningen. Dit is een toename van 2 nieuwe woningen. Dat is strijdig met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Dat enkel sprake is van een verplaatsing van woningen van locatie A naar locatie B is een onjuiste en onvolledige weergave van de feiten.
- h. Uitbreiding van de woonbestemming – zodat inrichting als tuin mogelijk is en bestaande opstallen binnen de woonbestemming vallen – is niet noodzakelijk en illustreert dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- i. Onder het kopje "Tot slot" wordt gesteld dat 'naast voornoemde zaken' nog een groot aandeel punten niet of onvoldoende zijn uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Genoemd wordt het advies van het Raap-rapport van het geldende bestemmingsplan, beeldkwaliteit en innerlijke tegenstrijdigheid in de planregels. Uiteindelijk wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, dat er sprake is van strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid en dat er aan het plan ernstige motiveringsgebreken kleven.

Hoorzitting 1.

Tijdens de 28 maart 2018 gehouden hoorzitting is de vrees uitgesproken dat er nog meer woningen elders op het landgoed zullen worden toegevoegd. Voorts is gesteld dat er meer zekerheid gewenst is dat de afgesproken investeringen en sloop als verplichting worden vastgelegd en dat het niet wenselijk is dat bed and breakfast ook buiten de woning wordt toegestaan (zie bijlage 2)

Hoorzitting 2.

Tijdens de op 11 september 2018 gehouden hoorzitting is aanvullend nog gemeld dat cliënten het gevoel hebben dat de gemeente Epe op onbegrijpelijke gronden en telkens zonder enig juridisch onderbouwde uitleg doelbewust medewerking verleend aan de wensen van het landgoed Tongeren, ongeacht wettelijke regels. Dat wordt (zie bijlage 2) toegelicht aan de hand van een aantal punten. Samengevat wordt gesteld dat de burgers die op het landgoed Tongeren wonen en geen onderdeel uitmaken van de 'familie' niet ervaren dat de lokale overheid objectief en integer handelt en iedereen gelijk behandelt.

Reactie gemeente

- Ad a. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven betreft dit plan een gedeeltelijke herziening van het in februari 2013 vastgestelde (moeder)bestemmingsplan Landgoed Tongeren. Deze herziening wordt vooral ingegeven door voortschrijdend inzicht rond de transformatie van de woonerven Willemshoeve en Kalverenkamp. De gewenste herinrichting en uitruil van woningen tussen deze erven wordt in dit bestemmingsplan aan de hand van een beeldkwaliteitsplan 'op maat' geïllustreerd en onderbouwd. Sinds 2012 worden geen nieuwe rijksbeschermden stads- en dorpsgezichten meer aangewezen. Eén van de redenen is dat gemeenten in bestemmingsplannen voor 'bijzondere gebieden' al rekening houden met cultuurhistorie. Aanwijzing van een dorpsgezicht op gemeentelijk niveau is mogelijk, maar met de vaststelling van een eigen bestemmingsplan voor Landgoed Tongeren is ook de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het landgoed voldoende verankerd.
- Ad b. In de toelichting van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren is al uitgebreid ingegaan op aspecten als bebouwing, beëindiging van agrarische functies, inlevering van milieuvergunningen en de ontwikkeling van nieuwe natuur. In de toelichting van het thans voorliggende bestemmingsplan wordt met name ingezoomd op de nieuwe inrichtingsvoorstellen voor de twee betrokken woonerven. Deze zijn geënt op de principes van het oorspronkelijke agrarische karakter zodat de functionele wijziging niet ten koste gaat van de kwaliteit van het bestaande agrarische cultuurlandschap. Dat qua planregels op een onderdeel aansluiting is gezocht bij het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Epe en de huidige inzichten over bouwregels en bouwmogelijkheden betekent op voorhand geen negatieve beïnvloeding van dat cultuurlandschap. Benadrukt wordt dat onder omstandigheden juist sprake is van hergebruik van bestaande karakteristieke bebouwing (zie ook ad. f en g).
- Ad c. In de toelichting is uitvoerig ingegaan op het provinciaal beleid en is geconcludeerd dat de provinciale kaders geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Anno 2018 is de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018) van kracht. Deze actualisatie zal in de toelichting worden vastgelegd. In de provinciale vooroverlegreactie is overigens bevestigd dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid. Het Gelders Natuur Netwerk (GNN) kent overigens geen externe werking en de nabijheid van GNN heeft geen consequenties voor een ontwikkeling. Wat betreft het aspect Groene Ontwikkelingszone (GO) is relevant dat in het vigerend plan al sprake is van woonfuncties en dat de omvang van de bestemmingsvlakken nagenoeg gelijk blijft. Dit plan sluit aan bij de ontwikkelingsdoelstelling: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap. Er is voor het plangebied geen sprake van een toename van het aantal woningen en zoals vermeld in 8.5.1 is – om te voorkomen dat de oppervlakte van de bestemmingsvlakken zou toenemen ten opzichte van de bestaande situatie – de bestemming van een deel van de gronden met de bestemming Wonen gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap. De oppervlakte voor 'wonen' en ' agrarisch' is dus in totaal gelijk gebleven. Conclusie is dat het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Met de gemaakte keuze is overigens geen sprake van toevoeging van bebouwing of grootschalige ontwikkelingen die niet passen in de Groene Ontwikkelingszone. Gelet op de planologische vastlegging van de sedert jaren aanwezige beheerschuur (232,50 m²) is slechts sprake van een kleinschalige ontwikkeling en de vast te leggen ontwikkelingen (functieverandering en beheer) vinden plaats in combinatie met natuurontwikkeling. De natuurontwikkelingsprojecten zijn inmiddels gerealiseerd en daarmee staat vast dat sprake is van verbetering van de kernkwaliteiten van zowel het Gelders Natuur Netwerk (GNN) als de Groene Ontwikkelingszone (GO) binnen de grenzen van het landgoed Tongeren.

- Ad.d In de toelichting van het plan is ook ingegaan op het relevante gemeentelijk beleid. Geconcludeerd is dat alle ontwikkelingen in overeenstemming zijn met het ruimtelijk beleid dat uitgaat van een vitaal platteland, concentratie van bebouwing, herbestemming van vrijkomende bebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Conclusie is dat er geen strijdigheid is met het eigen gemeentelijke beleid.
- Ad.e Het duurzaam in stand houden van een landgoed als landschappelijke en economische eenheid verlangt een zorgvuldige voorbereiding en dat kost tijd. In algemene zin geldt dat inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan en de eis van economische en financiële uitvoerbaarheid realistisch moeten zijn om te verwachten dat tijdens de looptijd (10 jaar) van het bestemmingsplan de ontwikkelingen die door het plan worden mogelijk gemaakt, ook daadwerkelijk (kunnen) worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan doet niet af aan het realiteitsgehalte van het bestemmingsplan dat in februari 2013 is vastgesteld. Inmiddels zijn de plannen voor de nieuwe boerderij, de natuurontwikkeling en de sloop van enkele agrarische schuren al uitgevoerd. Deze herziening anno 2018 beoogt vastlegging van een nog zorgvuldiger en verantwoorde inrichting van de woonerven, hetgeen onderbouwd wordt in de bij de toelichting behorende bijlage Beeldkwaliteitsplan.
- Ad.f en g Voor de voorgestane herontwikkeling van het landgoed is een ontwikkelingsvisie opgesteld en is vervolgens in 2013 het bestemmingsplan Landgoed Tongeren vastgesteld. Voor de ruimtelijke uitwerking is een beeldkwaliteitsplan leidend. Uitgangspunt is dat er een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed. Het landgoed heeft alle belang bij economische dragers omdat de historische dragers, landbouw en bosbouw, steeds minder inkomsten genereren, terwijl natuurbeheer en recreatief medegebruik steeds meer inspanningen vergen. Wat betreft het aspect water wordt verwezen naar de toelichting en voor de vermeende strijdigheid met provinciaal beleid wordt verwezen naar de onder ad. c gegeven reactie. Benadrukt wordt dat het totaal aantal woningen ook voor deze twee erven gelijk blijft en dat de omvang van de woonerven aansluit op de gronden die al voor de diverse functies in gebruik zijn (geweest). Er is sprake van hergebruik van bestaande karakteristieke bebouwing, hetgeen ook blijkt uit het beeldkwaliteitsplan. Bij Le Chevalierlaan 9 wordt (zie ook het beeldkwaliteitsplan) slechts 1 nieuwe (schuur)woning gebouwd. De boerderij en de veeschuur worden 'omgevormd' naar woningen. De bestaande werktuigenberging en ook de voormalige hooiberg gaat dienen als bijgebouw bij de woningen. Bij de Koeweg wordt karakteristieke bebouwing (hooiberg) eveneens behouden als bijgebouw bij de woningen. Ook hier geldt dat binnen de karakteristiek van het erf is gezocht naar oplossingen. De voormalige stal wordt omgebouwd tot twee woningen. Het bestemmingsplan biedt ruimte om de bestaande boerderij 'los te maken' van de grote stal waardoor sprake is van een 'vrijstaande woning'. Daarnaast worden op het erf nog twee nieuwe (schuur)woningen gebouwd, waarvan de positionering en vormgeving geënt zijn op de historische inrichting en functie van het erf. Een en ander is ook uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan Twee Erven dat als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan. De relatie met het beeldkwaliteitsplan zal worden vastgelegd in de bij de bestemming behorende bouwregels (zie ook onderdeel Ambtshalve aanpassingen). **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

- Ad.h Waarschijnlijk wordt met de vermeende uitbreiding van de woonbestemming gedoeld op de bescheiden aanpassing van de begrenzing van het erf aan de Koeweg. Deze aanpassing laat zich verklaren door de omstandigheid dat die gronden reeds in gebruik zijn of zijn geweest voor de daar toegestane en voorgestane functies (mestopslag). De aanpassing van de begrenzing op de bestaande situatie stuit ruimtelijk gezien niet op bezwaren. Zoals vermeld in 8.5.1 is – om te voorkomen dat de oppervlakte van de bestemming 'Wonen' ten opzichte van de bestaande situatie toeneemt, een deel van het bestaande bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' omgezet naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.
- Ad.i Het hier gestelde wordt gezien als een samenvattende alinea. Onder verwijzing naar de toelichting van het plan en het onder ad. a tot en met h gegeven commentaar wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan zorgvuldig is voorbereid en dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Ad. hoorzitting 1.

Tijdens de toentertijd gehouden hoorzitting (zie bijlage 2) is nog een opmerking ingebracht over gewenste zekerheid dat investeringen en sloop daadwerkelijk worden uitgevoerd. Al eerder zijn afspraken gemaakt over sloop, op basis waarvan sloop reeds is uitgevoerd. In verband met deze wens kan worden vermeld dat het bestemmingsplan toelatingsplanologie betreft en dat geïnvesteerd wordt aangezien dat nodig is om nieuwe economische dragers te creëren ter vervanging van de pachtinkomsten uit landbouw die (deels) zijn weggevallen. De nieuwe ontwikkelingen worden conform het beeldkwaliteitsplan gerealiseerd.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsplan is het gemeentelijk toetsingskader voor een aanvraag omgevingsvergunning voldoende bepaald, maar is daadwerkelijke realisering van de bijbehorende erfinrichting/landschappelijke inpassing nog niet vastgelegd. Met het oog daar op zijn zogenaamde verplichtende voorwaarden opgenomen.

Wat betreft bed & breakfast kan worden opgemerkt dat voor deze regeling aansluiting is gezocht bij de in bestemmingsplan Buitengebied Epe opgenomen regeling waarbij dit is toegestaan binnen woningen.

Ad. hoorzitting 2.

Met de hier gedane aanvulling en daarvoor ingebrachte punten maken cliënten duidelijk dat zij moeite te hebben met de door het Landgoed Tongeren voorgestane ontwikkeling en de wijze waarop getracht wordt daar invulling aan te geven. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren in 2013 is de weg voor de omvormingsplannen ingeslagen. Benadrukt wordt dat de medewerking die de gemeente Epe gebaseerd is op een zorgvuldige afweging van alle belangen. Ook met dit herzieningsplan is en blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het plan op een onderdeel aan te passen.

De relatie met het beeldkwaliteitsplan zal worden vastgelegd in de bij de desbetreffende woonbestemming behorende bouwregels.

3. Aandachtspunten

3.1 Advies Erfgoedcommissie

Het vorig ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoed Tongeren, herziening wonen' is op 18 januari 2018 behandeld door de gemeentelijke Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie heeft geadviseerd om in de planregels op te nemen dat voorafgaand aan een beslissing op een verzoek om omgevingsvergunning of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid advies bij de commissie wordt ingewonnen. In dat geval dient de planregeling Waarde – Landgoed te worden aangevuld, welke bestemming betrekking heeft op het beheer van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en andere waarden en elementen.

Opgemerkt wordt dat dit bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan aan de Erfgoedcommissie is aangeboden. In de plannen is ingespeeld op de voor het landgoed opgenomen bestemmingsomschrijving. Dat plan heeft de instemming van de Erfgoedcommissie kunnen wegdragen en onder die omstandigheid is het dan ook niet meer nodig om de gevraagde bepaling tot inschakeling van de Erfgoedcommissie op te nemen. Dat laat onverlet dat burgemeester en wethouders met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van besluitvorming de erfgoedcommissie in voorkomend geval om advies kunnen vragen.

Omdat dit herzieningsplan 'herziening wonen 2018' dienaangaande niet verschilt van het vorig ontwerp is de Erfgoedcommissie niet opnieuw benaderd.

Conclusie

De reactie van de Erfgoedcommissie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.2 Overlegreactie Provincie Gelderland

Door de Provincie Gelderland is aangaande het ontwerpplan zoals dat in 2017 ter inzage is gelegd al een overlegreactie gegeven en advies uitgebracht. Op 11 december 2017 is geadviseerd om de uitbreiding van de bestemming 'Wonen' landschappelijk in te passen en die inpassing planologisch te verankeren. De uitgebreide bestemming moet zodanig worden ingepast dat de kernkwaliteiten per saldo niet significant worden aangetast.

Conclusie

Indachtig de provinciale overlegreactie is in de toelichting (onder 8.5.1) al vermeld dat - om te voorkomen dat de oppervlakte van de bestemmingsvlakken zou toenemen ten opzichte van de bestaande situatie - de bestemming van een deel van de gronden met de bestemming Wonen is gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden.

De erfinrichting/landschappelijke inpassing zal conform het beeldkwaliteitsplan gerealiseerd worden, hetgeen juridisch is verankerd in de planregels.

4. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk worden per planonderdeel (toelichting, regels, onderzoeken en verbeelding) de door te voeren ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan beschreven. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. In bepaalde gevallen is sprake van onderdelen die ook in de zienswijzen aan de orde zijn gekomen.

Regels

- **Voor bestaande woongebouwen/woningen en daarbij behorende gronden wordt een bestemming Wonen – 1 vastgelegd. Voor deze bestemming wordt aangesloten bij de bepalingen van het moederplan "Landgoed Tongeren" en de in bestemmingsplan Buitengebied opgenomen (conserverende) bouwregeling met bestemmingsvlakken.**

- Voor de erven waar sprake is van nieuwe ontwikkelingen en/of transformatie (Le Chevalierlaan 9 en Koeweg 25/ 27) , wordt een specifieke bestemming Wonen – 2 opgenomen. Vastgelegd wordt:
 - dat hoofdgebouwen (met bijbehorende bouwwerken) binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Het aantal toegestane hoofdgebouwen en het aantal woningen wordt aangeduid. Voorts worden aanwezige (karakteristieke) bijbehorende bouwwerken aangeduid.
 - dat bij ver- en nieuwbouw op de erven wordt voldaan aan hetgeen dienaangaande is vastgelegd in het als bijlage bij de regels opgenomen "Beeldkwaliteitsplan – 2 erven";
 - een maatwerkregeling voor bijbehorende bouwwerken waarbij rekening wordt gehouden met het gemeenschappelijk gebruik van bestaande bijgebouwen.
 - dat afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gehandhaafd, ook in geval van ver- of nieuwbouw of transformatie. Ook als dit betekent dat de inhoud van een woning daardoor groter wordt dan 750m³.
- Mede gelet op het aspect van mogelijk hergebruik van bestaande bebouwing worden de in het plan voorkomende bouwregelingen qua redactie van de 'afwijkende maat/afmetingen bepaling' als volgt geredigeerd: afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen, ook in geval van ver- of nieuwbouw of transformatie, gehandhaafd worden.
- De aanleg van tennisbanen op de woonerven waar sprake is van ontwikkelingen en/of transformatie is ruimtelijk gezien niet gewenst. Dat wordt in de bestemmingsomschrijving Wonen – 2 vastgelegd (het gebruik van gronden als tennisbaan is niet toegestaan).
- In de bestemmingsomschrijving van de woonbestemmingen wordt vastgelegd 'wonen in woningen'. Op deze manier wordt de relatie vastgelegd met het in het plan opgenomen begrip 'woning'.
- Het nabij de beheerschuur aangegeven parkeerterrein wordt ook 'maatschappelijk' bestemd. De bestemmingsomschrijving Maatschappelijk wordt aangevuld met een aanduiding 'parkeerterrein' en het gebruik van het parkeerterrein wordt gekoppeld aan het gebruik van de beheerschuur. Voorts wordt vastgelegd dat uitsluitend sprake kan zijn van een parkeerterrein met een halfverharding.
- De bestemmingsomschrijving Waarde – Landgoed wordt aangepast opdat duidelijker wordt aangegeven dat ook wonen, landgoedbeheer, (natuur) educatie en beheervoorzieningen worden begrepen onder de gebruiksmogelijkheden. Voorts worden beheervoorzieningen zoals schuren, bergingen en een landgoedkantoor met ontvangstruimte, daar bij begrepen.
- Doordat in dit plan mogelijkheden worden geboden om bestaande bebouwing in te zetten voor woondoeleinden is het ook wenselijk om ook een regeling te treffen dat eventueel te treffen duurzaamheidsmaatregelen daadwerkelijk kunnen worden getroffen. Met het oog daar op wordt in artikel 2 het onderdeel 2.4 (de inhoud van een bouwwerk) als volgt aangevuld: "In geval van het aanbrengen van duurzaamheidsvoorzieningen aan bestaande bebouwing geldt dat de inhoud van het bouwwerk als volgt wordt gemeten: tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de binnenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en binnenwerkse dakvlakken, met uitzondering van erkers en dakkappen".

Verbeelding

- De in het ontwerp opgenomen Wonen-bestemming wordt aangepast naar Wonen – 1.
- Voor een tweetal woonerven wordt de bestemming Wonen – 2 opgenomen, waarin bouwvlakken worden aangegeven, alsmede aanduidingsgebieden "bijgebouwen".

Toelichting

Daar waar nodig wordt de toelichting aangepast of verduidelijkt. Ook voor wat betreft de in de regels en verbeelding door te voeren aanpassingen.

5. Hoorzittingen

Hoorzitting Ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018

Aanleiding: Zienswijzen ingediend door Juridisch Adviesbureau Bolhuis De Boer Luca, Anklaarseweg 334 b, 7317 AS Apeldoorn, namens:
Reclamant 1 (2018-08105)
Reclamant 2 Stichting Behoud van het landgoed Tongeren (2018-08211)
Reclamanten(2018-08255).... (2018-00794).... (2018-00794)

Datum: 11 september 2018, 16.15 uur;

Aanwezig: De heer Bolhuis
Namens gemeente:
Wethouder R.A.J. Scholten
Mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De wethouder legt de procedure uit. Reclamant overhandigt op papier hetgeen hij vandaag naar voren wil brengen. Reclamant heeft begrepen dat hij ten aanzien van slechts twee van de zienswijzen is uitgenodigd (zienswijzen van reclamanten 1 en 2). Zijn cliënten kunnen zich niet verenigen met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Belangrijker nog dan de zienswijzen is dat zijn cliënten het gevoel hebben dat voor hen op onbegrijpelijke gronden door de gemeente doelbewust wordt meegewerkt aan de wensen van het Landgoed Tongeren.

Volgens reclamant is door de rechtbank inzake de houten schuur vastgesteld dat de vergunning ten onrechte was verleend. Hij had daarom verwacht dat de zaak was afgedaan en is verbaasd dat nu alsnog het oorspronkelijke plan mogelijk wordt gemaakt door het voorliggende bestemmingsplan. Reclamant stoort zich eraan dat de gemeente in het verweer de zinsnede "in den beginne" gebruikt. Hij ziet een verband met het feit dat één van de betrokkenen emeritus predikant is.

Na publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning Le Chevalierlaan 11 mochten zijn cliënten pas na het indienen van een WOB verzoek de stukken inzien. De bijbehorende tekeningen ontbraken daarbij in eerste instantie. Later werd door het hoofd van de juridische dienst telefonisch aangegeven dat er alsnog een tekening was gevonden en dat deze zou worden toegezonden. Volgens reclamant betreft de aanvraag een soort recreatiewoning en kan dit bouwwerk daarom niet vergunningsvrij zijn. Reclamant wil eventueel handhaving via de rechter afdwingen.

Ten aanzien van Koeweg 25-b is eerst per brief door de gemeente aangegeven dat de vergunning zou worden geweigerd, vijf dagen later is de vergunning alsnog verleend. Reclamant vindt dit onbegrijpelijk. Er wordt volgens reclamant bovendien gebouwd zonder dat er een bouwvlak ligt.

Ten aanzien van Chevalierlaan 9 kregen cliënten bij de balie te horen dat het een ingewikkelde aanvraag betrof. Achteraf bleek dat op dat moment al was besloten om de aanvraag aan te houden. Waarom is dit niet direct tegen zijn cliënten gezegd?

Volgens reclamant is Molenweg 80 Epe geen agrarisch bedrijf. De activiteiten zijn volgens hem voor 95% gericht op toerisme en zorg. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat dit wordt toegestaan. Reclamant geeft aan dat burgers verwachten dat de overheid objectief en integer handelt. In genoemde gevallen ervaren zijn cliënten het tegenovergestelde.

De gemeente verduidelijkt dat het bureau voor de hoorzitting is uitgenodigd in het kader van alle door het bureau ingediende zienswijzen. De gemeente concludeert daarom dat voor wat betreft de overige door het bureau ingediende zienswijzen geen behoefte bestaat aan het geven van een nadere toelichting. Reclamant heeft hier geen moeite mee.

Reclamant geeft aan dat zijn toelichting tijdens de hoorzitting vooral bedoeld is om de achtergrond te schetsen van de door zijn bureau ingediende schriftelijke zienswijzen.

Reclamant en zijn cliënten hebben volgens hem verschillende malen de dialoog gezocht met het landgoed. Zij hebben daarbij aangegeven dat zij wilden stoppen met het voeren van procedures mits het landgoed zou stoppen met bouwen. Het landgoed wilde volgens reclamant echter niet stoppen met bouwen. Reclamant heeft recent nog contact gezocht met een lid van de raad van commissarissen, dit heeft geen resultaat gehad. Volgens reclamant zou de zaak door praten kunnen worden opgelost, maar ontbreekt de wil hiertoe bij de andere partij.

Overhandigde notitie:

Hoorzitting d.d.: 11 september 2018 om 16:15 uur.

Inzake: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren,
Herziening wonen 2018.

Namens onze cliënten ([REDACTED] alsmede namens de Stichting tot behoud van het landgoed Tongeren) willen wij graag gebruik maken van de gelegenheid om een toelichting op de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018, te geven. De punten uit de zienswijze zelf zullen we hier niet herhalen, dat is vermoedelijk voldoende duidelijk. Mochten er vragen zijn, dan horen we dat graag.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerp Bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen 2018, (zie eerder ingediende zienswijze) en hebben het gevoel dat op voor cliënten onbegrijpelijke gronden en telkens zonder enige juridisch onderbouwde uitleg, door de gemeente Epe doelbewust medewerking wordt verleend aan de wensen van het landgoed Tongeren, ongeacht wettelijke regels.

Ter toelichting dezer hierna een paar punten ter illustratie.

1. Zoals bekend zijn cliënten in rechte opgekomen tegen de aan het Landgoed verleende omgevingsvergunning voor de verbouw en functiewijziging van de houtenschuur naast de woning van cliënten. Vast staat dat die vergunning door de gemeente Epe ten onrechte was verleend. Nu probeert de gemeente dat alsnog mogelijk te maken. Waarom? Welk belang of beleid dient de gemeente hiermee? Terwijl kantoorruimte in het stedelijk gebied omgezet gaat worden naar appartementen vanwege gebrek aan vraag naar kantoren.
2. Bij navraag onzerzijds inzake een door de gemeente Epe zelf gemelde aanvraag omgevingsvergunning (Le Chevalierlaan 11), kregen cliënten te horen dat die stukken niet ter inzage kwamen. Geen tekening, geen aanvraag, niks. Pas na een WOB-verzoek en een bezwaar kregen wij de tekeningen. En daaruit blijkt dat er sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk volgens de gemeente Epe. Echter de betreffende schuur omvat een keuken, een toilet, een douche etc. Dit staat allemaal op de tekening en is dus een normale omgevingsvergunning aanvraag. Dit soort bouwwerken is op grond van vaste jurisprudentie nooit vergunning vrij. Bij de gemeente Epe echter wel. En dat terwijl zij handhavend optreedt tegen andere mensen die zoiets doen of hebben gedaan. Hoe kan dat nou? Meten met verschillende maten?
3. De omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning aan de Koeweg 25-b is ons inziens ook ten onrechte en in strijd met alle wettelijke regels verleend. Er is namelijk binnen het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak aanwezig terwijl dit wel in de regels van het vigerende bestemmingsplan zo is opgenomen. Inmiddels loopt daar bezwaar tegen en is er een "niet ontvankelijk advies" van de bezwaarschriftencommissie. Los van je jultheid van dit advies (dat komt vast nog wel aan de orde) zou het voor de hand liggen dat de gemeente Epe nu alsnog de verleende vergunning intrekt omdat die simpelweg in strijd met alle wettelijke regels toch is verleend. Het is afwachten, maar op grond van voorstaande punten is de

verwachting en het vertrouwen niet erg groot. Ook hier de vraag waarom de gemeente Epe dit zo doet?

4. Er loopt nog een aanvraag omgevingsvergunning voor verbouw van een stal aan Le Chevallierlaan 9. Ook daar is na afloop van de eerste wettelijke beslistermijn van 8 weken contact gezocht met de baile omgevingsvergunningen van de gemeente Epe. Helaas kon men daar nog niets nieuws vertellen, alleen dat het een moeilijke en ingewikkelde aanvraag was. Achteraf (2 weken later) blijkt – na lang aandringen – dat er al ruim 3 weken voor afloop van de 8 weken termijn (dit was dus ook al bekend tijdens het bezoek) besloten was om de aanvraag aan te houden. Waarom niet direct daarvan melding gemaakt? Dat voelt toch helemaal verkeerd?
5. Eenzelfde opmerking valt te maken over het zogenaamde “agrarische bedrijf” aan de Molerweg 80 te Epe. De activiteiten daar zijn op geen enkele manier agrarisch te noemen en voor 95% gericht op toeristische activiteiten en zorg. Kortom; ook daar kijkt de gemeente Epe om onbegrijpelijke redenen de andere kant op.
6. Overigens valt op dat daar waar de gemeente Epe moeite heeft haar wettelijke taak van het herzien van bestemmingsplannen (elke 10 jaar) in dit geval al binnen 4 jaar na het onherroepelijk geworden bestemmingsplan uit 2013 aan een herziening begint.

Samenvatting

Elke burger van Epe zou mogen verwachten en moet erop kunnen vertrouwen dat de lokale overheid objectief en integer handelt en iedereen gelijk behandelt. Helaas ervaren de burgers die op het landgoed Tongeren wonen en geen onderdeel uitmaken van de “familie”, dit helemaal niet zo.

En dat kan en dat kan niet zonder gevolgen blijven, waarbij ook het functioneren van de lokale overheid in beeld komt.

Op dit moment wachten cliënten de reactie op de ingediende zienswijze en deze hoorzitting af.

Tot zover de mondelinge bijdrage namens:

1. [REDACTED] alsmede
2. De stichting behoud van het Landgoed Tongeren te Epe.

Hoorzitting Landgoed Tongeren, herziening wonen

Aanleiding: Zienswijze ingediend door Juridisch adviesbureau Bolhuis, De Boer, Luca,
Anklaarseweg 334 b, 7317 AS APELDOORN (kenmerk 2018-00794) namens
.....,
Le Chevalierlaan 9 Epe.
Datum: 28 maart 2018, 9.30 uur;
Aanwezig: De heer Bolhuis (bij afwezigheid van dhr. De Boer)
Namens gemeente:
Wethouder J. van Nuijs
Mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De wethouder legt de procedure uit. Reclamant heeft namens 2 cliënten een uitgebreide zienswijze ingediend en gaat ervan uit dat de zienswijze duidelijk is. Reclamant verzoekt om nog eens goed naar het landgoed als geheel te kijken. Reclamant geeft aan dat er niet alleen met woningen wordt geschoven, de woningen worden een stuk groter en per saldo wordt bebouwing wordt toegevoegd. Reclamant geeft aan dat de startpositie bij het bestemmingsplan Landgoed Tongeren destijds de rood voor roodregeling was. Dit richtte zich op sloop en elders terugbouwen, hier wordt binnen het gebied zelf herbouwd. Reclamant overhandigt een lijst met te slopen objecten behorend bij het bestemmingsplan Landgoed Tongeren 2013. Volgens hem is alleen wat geel gemarkeerd is op de lijst tot nu toe gesloopt. In de praktijk is er volgens hem veel minder gesloopt dan destijds is afgesproken (zie bijlage). De afspraak was dat in plaats van de te slopen gebouwen 50% mocht worden teruggebouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt veel grotere woningen mogelijk. Er is geen sprake meer van de rood voor rood regeling. Reclamant gaat ervan uit dat er ook bijgebouwen bij deze woningen zullen komen, wat zal zorgen voor nog meer bebouwing. De wethouder wijst erop dat het huidige functieveranderingsbeleid uitgaat van terugbouwen in hetzelfde gebied.

Reclamant geeft aan dat bij Le Chevalierlaan 2 woningen van 450 m³ waren toegestaan. Nu wordt in plaats daarvan de bouw van 1 woning met een inhoud van 900 m³ mogelijk gemaakt. Reclamant vindt het jammer dat hierdoor een andere sociale structuur zal ontstaan met minder diversiteit.

Reclamant dringt erop aan dat wordt voorkomen dat er meer bebouwing bijkomt, bijvoorbeeld door het landgoed aan te wijzen als een beschermd dorpsgezicht of door het onderdeel tuin in te perken.

Reclamant is bang dat het landgoed een pretpark zal worden en denkt dat de gemeente hier spijt van zal krijgen. Reclamant verzoekt het gebied als geheel nog eens goed te bekijken. De wethouder wijst erop dat voorafgaand aan het bestemmingsplan Landgoed Tongeren (vastgesteld in 2013) een ontwikkelingsvisie is opgesteld. De visie benoemt o.a. dat met het oog op de toekomstbestendigheid van het landgoed economische dragers nodig zijn. De geplande woningen zijn de kostendrager om het verdwijnen van agrarische bedrijven te compenseren. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied mogen woningen tot 750 m³ groot zijn. Dit geldt nu ook voor Landgoed Tongeren. Volgens reclamant is er geen sprake van minder inkomsten door het verdwijnen van agrarische bedrijven. De gronden worden nog altijd verpacht o.a. aan een boer met jongvee. Voor de woningen geldt erfpacht.

Reclamant vindt de motivering in bestemmingsplan veruit onvoldoende. Reclamant geeft aan dat hij doorgaat tot de Raad van State.

De wethouder wijst erop dat er in het plan alleen sprake is van kleine ingrepen. Het gaat om bestaande rechten op grond van het vigerende bestemmingsplan. Er worden nu alleen een aantal woningen verschoven, er is geen sprake van toevoeging van woningen. Alleen een schuur wordt toegevoegd. Reclamant is van mening dat toevoeging van een nieuwe schuur niet noodzakelijk is omdat er al een bestaande schuur is.

Reclamant is bang dat de ontwikkelingen niet stoppen en dat er nog meer woningen elders op het landgoed zullen worden toegevoegd. Reclamant wil meer zekerheid dat de eerder afgesproken investeringen en sloop daadwerkelijk worden uitgevoerd. De opgelegde verplichtingen moeten handhaafbaar zijn. De voorwaarden moeten daarom verankerd worden in de regels als een voorwaardelijke verplichting.

Volgens reclamant is het gemeentelijk beleid dat een Bed en Breakfast alleen binnen de woning is toegestaan. In dit bestemmingsplan is Bed en Breakfast ook buiten de woning toegestaan. Reclamant vindt dit niet wenselijk. Reclamant vindt dat de bouwtitels moeten worden ingetrokken omdat hier al jarenlang geen gebruik van is gemaakt.

- door reclamant overhandigde bijlage.

<u>Tongerenweg 208/210</u>		
jongvee stal	429	
mest kelder	25	454
<u>Korweg 27</u>		
stal 1	86	
stal 2	76	
paardenstal 1	76	
paardenstal 2	10	
loods	60	
stro-opslag	57	
silo's	7	372
<u>Molenweg 47-49</u>		
werktuigenberging	150	
rundveestal/berging	272	
schuur bij nr.: 49	61	
opslag afval	34	
malsopslag/mestkelder	186	703
<u>Le Chevalierlaan 9</u>		
hooiberg 1	43	
hooiberg 2	14	
berging	27	
schapenstal	55	
mestkelder	41	
mestzak	289	469
Totaal geplande sloop best. Plan 2013		1998
Gesloopt t/m maart 2018:		
Molenweg 47-49	703	
Le Chevalierlaan 9	289	
Totaal gesloopt in rood v rood		992
Nog te slopen		1006
		49,6 %
		50,4 %