

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

“LINGE’S ZORGLANDGOED 2015”

Behorende bij het raadsbesluit d.d. 15 december 2015 nr. 12.11

Registratienummer: 15.018595



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Status nota van beantwoording

De voorliggende nota van beantwoording behoort bij het vaststellingsbesluit inzake het bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015".

1.2 Leeswijzer

Deze nota van beantwoording bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure van het bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015" en bevat een algemeen overzicht van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de inhoud van de ontvangen zienswijzen met een gemeentelijk commentaar en een conclusie. Telkens wordt aangegeven of de zienswijze ontvankelijk is én als gegrond, deels gegrond of ongegrond wordt aangemerkt. Indien de zienswijze (deels) gegrond is verklaard wordt bovendien aangegeven welke aanpassingen de betreffende zienswijze tot gevolg heeft.

In hoofdstuk 3 wordt een volledig overzicht gegeven van de door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.3 Procedure bestemmingsplan

Het bestemmingsplan krijgt rechtskracht nadat de procedures zoals onder meer voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening zijn doorlopen. Hiervoor zijn/worden in dit geval de volgende stappen doorlopen:

- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015" is met ingang van 14 augustus 2015 voor zes weken (tot met 24 september 2015) ter inzage gelegd. De ter inzage legging is aangekondigd door middel van een publicatie in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan was verder in te zien op het gemeentehuis te Geldermalsen en was digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website, www.geldermalsen.nl en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad.
- Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit omtrent vaststelling ervan, met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Indien geen beroep is ingesteld treedt het bestemmingsplan daags na einde van de terinzagelegging in werking én is het bestemmingsplan tevens direct onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

1.4 Elektronische beschikbaarheid

Deze nota van zienswijzen zal na het raadsbesluit ook elektronisch beschikbaar dienen te worden gesteld (o.a. via www.ruimtelijkeplannen.nl). Omdat het op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet is toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van

de betreffende personen, zijn in deze nota van zienswijzen in geval van natuurlijke personen de brieven geanonimiseerd.

1.5 Ingekomen zienswijzen

1.5.1 *Schriftelijke zienswijzen*

In totaal zijn er 71 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Bij een aantal zienswijzen is later een aanvulling ingediend. De zienswijzen zijn ingediend en ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en zijn daarmee allen ontvankelijk. Deze zienswijzen worden in hoofdstuk 2 samengevat en van een reactie voorzien.

1.5.2 *Mondelinge zienswijzen*

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht.



Hoofdstuk 2 Ontvangen zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ontvangen zienswijzen behandeld. Omdat er overwegend identieke zienswijzen zijn ingediend wordt er vaak teruggewezen naar een eerder behandelde zienswijze. De behandeling van de zienswijzen 1, 2, 6, 20, 66, 68 en 69 geven gezamenlijk een compleet beeld van alle door de appellanten ingebrachte reacties en de wijze waarop de gemeente hierop reageert. Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij de gemeentelijke afweging betrokken.

Zienswijze 1: Vereniging Ons Dorp Rumpt, t.a.v. secr. Mr. J.J.F. Van Slobbe, Middenstraat 31, 4156 AG Rumpt

Bij de brief van de Vereniging Ons Dorp Rumpt (hierna: VODR) zat een handtekeninglijst met in totaal 67 namen en handtekeningen. De meeste hiervan hebben ook een zelfstandige zienswijze ingediend (42), óf wonen op hetzelfde adres van een persoon die een zelfstandige zienswijze heeft ingediend (20).

Inhoud zienswijze:

Algemeen

Begonnen wordt met de mededeling dat de VODR in 2011 is opgericht (statuten zijn bijgevoegd) en dat de VODR ruim 250 leden heeft en daarmee een zeer aanzienlijk deel van de kiesgerechtigde inwoners van Rumpt vertegenwoordigt. De beoogde realisatie van het Zorglandgoed wordt om meerdere redenen strijdig geacht met de doelstellingen van de VODR. Van begin af aan is geprobeerd om met zowel de initiatiefnemers van het Zorglandgoed als met de gemeente tot een goede inhoudelijke gedachtenuitwisseling te komen. De reactie van de gemeente wordt veelal als onvolledig en/of ontwijkend ervaren.

Omdat de initiatiefnemers onder meer door de aankoop van grond (2011) financieel in het project hebben geïnvesteerd is er geen sprake meer van een objectieve locatiekeuze. Ook de gemeente heeft in materiële en financiële zin geïnvesteerd. Verondersteld wordt dat de initiatiefnemers voorafgaand aan de grondverwerving van de gemeente al zoveel toezeggingen binnen hadden dat zij de investering aandurfd. Omdat er voor de gemeente en de initiatiefnemers geen weg meer terug is wordt creatief omgegaan met argumenten om het project te verdedigen. Dit is alles in strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De uitspraak van de RvS van 29 april 2015 wordt door de VODR anders geïnterpreteerd dan de gemeenteraad.

Overige argumenten

De verdere opzet van de zienswijze is vervolgens ingedeeld rond een zevental thema's:

I Locatiekeuze in relatie tot ruimtelijk beleid

De locatiekeuze wordt volgens de VODR in het ontwerpbestemmingsplan met onder meer een negental beleidsnota's (a. t/m i.) onderbouwd. Sommige daarvan (a, d, e, en f) bevatten volgens de VODR slechts

algemeen beleid en kunnen dus niet voor de locatiekeuze worden gebruikt. Vervolgens worden de negen nota's aangehaald:

a. Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Getwijfeld wordt aan de conclusie dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de landelijke structuurvisie.

b. Barro

Ingegaan wordt op de beschreven afweging wat betreft de opzet van het landgoed (bebouwing en landschappelijke inrichting) in relatie tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Gesteld wordt dat het aangeduide overgangsgebied nooit als inundatiegebied heeft gefungeerd. Ook wordt geen melding gemaakt van de bouw van een bedrijfswoning en dierenverblijf in het betreffende overgangsgebied. Door de aanleg van diverse bosjes, solitaire bomen en laanbeplanting wordt het open gebied ook meer besloten.

Volstrekt onduidelijk is hoe een zorggebouw van een dergelijke omvang, gelegen op circa 250 meter van de Roodseweg (oeverwal), een bijdrage levert aan het historisch landschappelijk karakter (o.a. kleinschalige lintbebouwing, geclusterde dorpen).

Geen melding wordt gemaakt van de historisch belangrijke kromakkers die onder de toegangsweg zullen verdwijnen.

Het ontwerpbestemmingsplan levert aldus geen enkele bijdrage aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en is daarmee op dit onderdeel in strijd met de Barro.

c. Ladder voor duurzame verstedelijking

Commentaar wordt geleverd op de drie doorlopen stappen.

Stap 1:

Gesteld wordt dat de locatiekeuze voor het landgoed al in 2010/2011 is bepaald en dat pas achteraf via de op 28 januari 2014 vastgestelde notitie "Wonen en Zorg" de regionale behoefte is afgehecht. Het Zorglandgoed past bovendien niet in die notitie (zie onder i). De regionale behoefte is dan ook niet aangetoond.

Het bouwvolume en de locatie maken een dusdanige inbreuk op het karakter van de kern Rumpt dat de ladder wel degelijk van toepassing is.

De argumentatie dat sprake is van een innovatief concept in een gezonde omgeving wordt niet legitiem geacht. Het concept is al op diverse plaatsen succesvol uitgerold. Verwezen wordt naar een tweetal voorbeelden (De Hagert in Wijchen en Moriahoeve in Woudenberg) waarbij sprake is van een groene omgeving en waarbij gebruik is gemaakt van voormalige agrarische bedrijfslocaties.



Stap 2:

Gesteld wordt er ook goede intramurale zorg in diverse zorgcentra in stedelijk gebied wordt geleverd. De keuze voor het buitengebied is een persoonlijke keuze van de initiatiefnemers.

Agevraagd wordt waarom het Zorglandgoed niet vanuit een bestaande “stenen” locatie in het buitengebied kan worden ontwikkeld. In dat verband wordt gewezen op een te koop staande boerderijcomplex aan de Nieuwendijk te Rumpt.

De noodzaak van de nabijheid van een kern (Rumpt) wordt niet onderbouwd. Hoezo wordt hierdoor het langer thuiswonen bevordert. Ook wordt niet ingezien dat het voorzieningenniveau in de kleine kern baat kan hebben van het Zorglandgoed. Rumpt ondervindt eerder hinder de grote impact van het project (gewezen wordt op toename van de verkeersintensiteiten, zie thema IV).

Bij de besluitvorming moet ook de gemeentelijke woonvisie “Wonen in Geldermalsen” worden betrokken (als bijlage bij de zienswijze gevoegd). Deze visie gaat in op het woonbeleid tot 2010 met een doorkijk naar 2015.

Stap 3:

De stelling dat het Zorglandgoed goed bereikbaar is wordt niet onderschreven (zie ook thema IV).

d./e. Omgevingsvisie-/verordening provincie Gelderland

Gesteld wordt dat de omgevingsvisie en de omgevingsverordening een zeer algemeen karakter hebben en niet direct sturend zijn voor de locatie van het Zorglandgoed.

Niet ingestemd kan worden met de conclusies in par. 3.2 van de plantoelichting. Een grootschalige ontwikkeling past niet binnen de historische landschapskarakteristieken en het gesuggereerde landschappelijke onderscheid tussen het noordelijke (gesloten) en zuidelijke (open) deel van het plangebied zal in de praktijk niet aanwezig zijn.

Volgens de provinciale Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik moet de behoefte aan “landelijk wonen” worden aangetoond. Waarbij volgens de VODR het alleen kan gaan om Wonen zoals bedoeld in de SVBP 2012. Deze toets is in het bestemmingsplan niet verder uitgewerkt.

f. Structuurvisie lekker leven langs de Linge

De structuurvisie gaat primair over wonen (één/meerpersoonshuishouden/gezinnen). Bij het Zorglandgoed gaat het om een zorginstelling die niet als “wonen” (SVBP) in de zin van de structuurvisie kan worden aangemerkt.

In de structuurvisie wordt slechts éénmaal over zorg gesproken (in de Garstkampen te Beesd). Bij nieuwe landgoederen (genoemd in de structuurvisie) kan het alleen gaan om de bestemmen “wonen” zoals bedoeld in de systematiek van de SVBP.

g. Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010-2020

Ingestemd wordt met de mededeling dat het zorggebouw niet onder de werking van het woningbouwprogramma valt. De beheerderswoning zou wel onder het woningbouwprogramma vallen. In dat verband wordt opgemerkt dat de beheerderswoning is bestemd als "Maatschappelijk" met een nadere aanduiding "specifieke vorm van wonen-beheerderswoning". Dit zou in strijd met de SVBP. Een object dat op basis van de SVBP is bestemd als "Maatschappelijk" kan immers niet tegelijkertijd bestemd zijn als "Wonen". Om te voorkomen dat de beheerderswoning op enig moment zelfstandig kan worden afgesplitst wordt verzocht aan te geven dat de beheerderswoning ook niet onder het woningbouwprogramma valt. En de beheerderswoning niet te bestemmen als "specifieke vorm van wonen-beheerderswoning".

h. Notitie wonen en zorg

Omdat de notitie wonen en zorg pas in 2014 is vastgesteld is hier sprake van het "achteraf" beleidsmatig inpassen van het Zorglandgoed. Ook wordt niet voldaan aan de in de notitie genoemde criteria:

- De afstand tot de Lingeheerhof in Beesd bedraagt slecht 1,6 km.
 - Hierdoor is geen sprake van ruimtelijke spreiding,
 - Daarmee is het volstrekt onduidelijk in welke plaatselijke behoefte het bestemmingsplan voorziet.
- a. In Leerdam (ca. 4 km. afstand) is al een aanzienlijke verpleeghuiscapaciteit aanwezig waar ook burgers uit de gemeente Geldermalsen passende zorg ontvangen.

i. Nota Land Goed voor Landschap

Gesteld wordt dat de Landgoednota primair is gericht op "wonen" conform de systematiek van de SVBP. Hiervoor worden enkele passages uit de Landgoednota geciteerd:

- b. *"Door het stichten van een landgoed krijgt de initiatiefnemer een mooie plek om te wonen"*
- c. *"Tegenwoordig is voor veel mensen wonen op een "buiten" of op een landgoed een ideaal en er is een groot aantal mensen die daar een flink bedrag kan en wil besteden"*
- d. *"Ook nieuwe burgers op het platteland vragen om planologische mogelijkheden om nieuwe landgoederen te kunnen realiseren".*

Toen de Landgoednota in 2008 is vastgesteld waren de initiatieven voor nieuwe landgoederen in de gemeente gericht op "wonen" conform de systematiek van de SVBP.

De Landgoednota sloot aan bij het toenmalige provinciale beleid waarbij in principe wordt uitgegaan van reguliere bewoning. Dit wordt bevestigd door de provinciale "evaluatie van nieuwe landgoederen uit 2000" (als bijlage bij de zienswijze gevoegd). Daarin wordt een koppeling gelegd met toetsingsrichtlijnen uit de handreiking bestemmingsplannen voor burgerwoningen. Ook uit andere uitwerkingen van het provinciale beleid, zoals de nota "Nieuwe Landgoederen 1999" (als bijlage bij de zienswijze gevoegd) kan worden opgemaakt dat het beleid gericht is op burgerwoningen/huishoudens. Dit beleid is nog steeds actueel ondanks het feit dat de provinciale omgevingsvisie en/of omgevingsverordening geen gedetailleerd beleid voor landgoederen bevat.

Het begrip zorg wordt in de Landgoednota slechts twee keer genoemd:

- In relatie tot verbreding van agrarische bedrijven, nieuwe combinaties van zorg, wonen en werken.



- Bij de beschrijving van oude landgoederen waar verscheidene functies met wonen kunnen worden gecombineerd zoals “dienstverlening, conferentie, recreatie, zorg etc.” Kenmerk van het landgoed is evenwel permanente bewoning van het hoofdgebouw.

De Landgoednota maakt daarmee duidelijk onderscheid tussen de hoofdfunctie “Wonen” conform de systematiek van de SVBP en de daaraan ondergeschikte functie zorg.

De gemeente heeft geen beleidsvrijheid om “beschermd wonen” op een nieuw landgoed mogelijk te maken. Dit betreft nieuw beleid. De Landgoednota kan mede door de koppeling aan de nota Lekker leven langs de Linge als beleid in het kader van de Awb worden aangemerkt. Er is geen raadsbesluit bekend dat een dergelijke ommezwaai rechtvaardigt. De term “beschermd wonen” is misleidend en alleen opgenomen om de indruk te wekken dat het hier om een woonvorm gaat die zou passen binnen de Landgoednota. Er is sprake van een bedrijfsmatige omgeving met intramurale zorg. Het begrip zorg is van toepassing en niet wonen. Ook de Raad van State spreekt van een zorginstelling ten behoeve van onzelfstandige bewoning met 24-uurs begeleiding en zorg.

Volgens de Landgoednota moet de economische activiteit ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Daarvan is hier geen sprake, de economische activiteit is hier de hoofdfunctie. Verwezen wordt naar diverse in de Landgoednota genoemde voorbeelden van toegestane nevenactiviteiten (o.a. kantooractiviteiten en horeca, werkfuncties uit categorie I van de VNG-lijst van de Staat van bedrijfsactiviteiten). Bijgevoegd als bijlage bij de zienswijze is een bedrijfstabel uit het bestemmingsplan “Soesterveen 2008”. Een verpleeghuis valt onder categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit is in strijd met de Landgoednota.

Vervolgens worden diverse argumenten aangedragen ter ondersteuning van de stellingname dat het bij het Zorglandgoed gaat om een bedrijf:

- Er is sprake van een exploitatie door de Stichting Linge’s Zorglandgoed. Volgens de statuten is sprake van het inzetten van professionele begeleiding in de zorg. Er komt een directie en er wordt personeelsbeleid gevoerd. Ook komen er begrotingen en jaarrekeningen. Er is dus sprake van een bedrijfsmatige opzet c.q. exploitatie.
- Ook uit paragraaf 4.6.2 van de plantoelichting blijkt dat het gaat om een bedrijfsmatige ontwikkeling (aanwezigheid personeel).
- Uit de omgevingsvergunning blijkt de aanwezigheid van personeelsruimten. Er komt ook een fysiotherapiepraktijk in een nevengebouw. Dit duidt op een bedrijf. Waarom een beheerderswoning als er geen sprake is van een bedrijf.
- Stichting Linge’s Zorglandgoed staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- Het Zorgkantoor maakt afspraken met zorginstellingen. Zorginstellingen komen voor die vergoeding alleen in aanmerking als ze zijn aangemerkt als bedrijf. Ook om aan de verplichtingen van hypothecaire financiering te voldoen zal een bedrijfsmatige exploitatie noodzakelijk zijn.
- In de Wet Langdurige Zorg wordt onder “zorgaanbieder” een instelling (lees bedrijf) verstaan. Ter ondersteuning is bijgevoegd als bijlage een circulaire uit 2014 Care/AWBZ van de Nederlandse Zorgautoriteit.

- In de brief van 25 oktober 2011 van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport wordt de Stichting Linge's Zorglandgoed als "AWBZ-instelling" erkend. Daarbij wordt gevraagd of de uitwerking van het Zorglandgoed wel voldoet aan de gevraagde kleinschaligheid (per locatie niet meer dan 24 en niet meer dan 6 bewoners op één adres). Bij dit initiatief is sprake van 30-36 plaatsen met 10 bewoners per wooneenheid allen achter één ingang (dus één adres).
- Het adres van die erkenning is een adres aan de Middelweg in Asperen en niet de vestigingslocatie in Rumpt. Ook is de erkenning vier jaar oud.

II Planregels/bestemmingsomschrijvingen

De onderdelen binnen de bestemming "Natuur" die primair een relatie hebben met de exploitatie van het zorggebouw (hoofdfunctie van het landgoed) of die niet zonder het zorggebouw kunnen functioneren dienen onder de bestemming "Maatschappelijk" te worden gebracht. Genoemd worden in dat verband de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen.

De vijver met eiland krijgt het karakter van een "kinderboerderij". Die kinderboerderij wordt opgevoerd voor het maatschappelijk draagvlak c.q. als de recreatieve bijdrage die het Zorglandgoed aan de kern Rumpt moet geven. De vijver betreft een siervijver. Beide onderdelen worden niet ingericht en gebruikt als natuur. Deze onderdelen dienen dan ook niet in de bestemming "Natuur" te worden meegenomen. Omdat de toegangsweg circa 1.2 ha groot is en de kinderboerderij (incl. siervijver) circa 2 ha groot is wordt geen 15.27 ha maar feitelijk circa 14 ha nieuwe natuur gerealiseerd. Wellicht wordt hierdoor onvoldoende natuur gerealiseerd.

Voor de onderbouwing van het bouwvolume wordt een onjuiste referentie gebruikt. In de toelichting staat dat voor de locatie van het Zorglandgoed het landschapstype Oevergoed/Weeromgoed van toepassing zou zijn. In de Landgoednota wordt voor het gebied op de kaart het landschapstype Lingehof/Oevergoed aangegeven. De in de tabel vermelde landschapstype Oevergoed/Weeromgoed komt niet op die kaart voor. Het landschapstype Weeromgoed is beperkt tot een gebied bij Meteren (7 km. van het plangebied).

III Bouwvolume: maximaal aantal wooneenheden en maximale inhoud

Het samenvoegen van 36 plaatsen in drie wooneenheden is gebaseerd op onjuiste gronden. Ten onrechte wordt vermeld dat een dergelijke samenvoeging door de Raad van State eerder als niet-onredelijk is aangemerkt. Er is hier sprake van het samenvoegen van één wooneenheid op één adres/huisnummer. Verder wordt opgemerkt dat juridisch gezien geen sprake is van "wonen" maar van een zorginstelling waarbij sprake is van patiënten.

IV Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen wordt te laag aangehouden. Geen verkeersbewegingen worden meegenomen voor een huisarts en/of extern zorgpersoneel, onderhoud, afvaldiensten, catering etc. Voor een belangrijk deel zal het daarbij gaan om busjes en/of vrachtwagens.

Ook al heeft de gemeente wellicht gelijk wat betreft de normering, ook naar de feitelijke situatie moet worden gekeken. Uit een door Veilig Verkeer Nederland (VVN) uitgevoerd onderzoek (als bijlage bij de zienswijze



gevoegd) blijkt dat zij de huidige verkeerssituatie problematisch vindt. Een toename van ongeveer 35% van de verkeersbewegingen (o.a. vrachtverkeer) zal de verkeersveiligheid op de omliggende wegen verder verslechteren. Hiermee is onvoldoende rekening gehouden.

Verwezen wordt naar een brief van de provincie van 20 maart 1998 (als bijlage bij de zienswijze gevoegd) waarbij in het kader van de herbestemming van het voormalige schoolgebouw "Het Klaverblad" de provincie opmerkt dat de ontsluiting matig is te noemen. Publieksaantrekkende functies (kantoren) dient op deze locatie niet te worden toegestaan.

V Financiën

Gesteld wordt dat een goede visie op de economische haalbaarheid van het Zorglandgoed wordt gemist. Al in de schriftelijke reactie van 12 juli 2013 (ingelast bij de zienswijze van 20 november 2013) zijn hiervoor argumenten aangedragen. Deze argumenten worden als herhaald en ingelast beschouwd.

Vervolgens wordt gesteld dat er bij de gemeente op het laatste moment nog gerede twijfels bestonden over de financiële haalbaarheid omdat nog in februari 2014 onder geheimhouding nadere informatie is verstrekt. Afggevraagd wordt waarom dit overleg in beslotenheid heeft plaatsgevonden. Niet voorgesteld kan worden dat die informatie, mede gelet op de wijzigingen in de AWBZ, niet had moeten leiden tot een wijziging van het overzicht in de plantoelichting. Ook kan niet worden voorgesteld dat in 2015 voor de financiële onderbouwing nog steeds kan worden gekoerst op een cijfermatige onderbouwing waarvan duidelijk is dat die niet meer van toepassing kan zijn.

Bij het overzicht "kosten landgoed" zijn de (loon)kosten van het zorgpersoneel, directie en raad van toezicht niet vermeld.

Bij een "goede ruimtelijke ordening" mag bij een voor de omgeving ingrijpende planologische ontwikkeling de financiële haalbaarheid en continuïteit op een langere termijn dan 10 jaar, in principe niet ter discussie staan. De gemeente mag op dit punt geen afstandelijke houding innemen te meer daar de gemeente op het gebied van de zorg de komende jaren meer betrokken raakt (o.a. verdeling van de financiën).

De aankoopkosten en de inrichting van ca. 17,5 ha grond en de realisatie van de beheerderswoning zijn voor een verpleeghuis met ca. 30 plaatsen bijna vier keer hoger dan de gebruikelijke normatieve grondkosten van maximaal € 15.000 per verpleeghuisplaats. Door deze excessieve grondkosten is er geen zekerheid over de afname van de verpleeghuiscapaciteit. Door de capaciteitsuitbreiding in Leerdam (4 km. afstand) is een gegarandeerde afname van de verpleeghuiscapaciteit niet gegarandeerd. Ook ontbreekt een financieringsplan of een bankgarantie. De economische haalbaarheid is daarmee niet afdoende aangetoond.

Het feit dat de initiatiefnemers ook privé een aanzienlijk bedrag bijpassen geeft aan dat het Zorglandgoed in principe geen sluitende exploitatie heeft. De vraag rijst in hoeverre sprake is van een ook in de toekomst financieel bestendige situatie.

VI Juridische onduidelijkheden exploitatie

Afgevraagd wordt met wie de gemeente nu welke juridisch harde afspraken heeft gemaakt voor de realisatie en de instandhouding van het verpleeghuis in het park. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van enkele ondertekende overeenkomsten. Merkwaardig wordt gevonden dat de plaatsen voor verzekerden met een psychogeriatrische aandoening is gevestigd op een adres in Asperen. Vreemd wordt gevonden dat de aanleg en instandhouding van het Zorglandgoed een verplichting is voor de initiatiefnemers terwijl Stichting Linge's Zorglandgoed de beoogd ontvanger is van diverse inkomsten. Gevraagd wordt aan te geven hoe de gemeente de verhouding tussen de partijen ziet en de duurzame instandhouding en exploitatie heeft geborgd.

VII Ontwerp-omgevingsvergunning bouwen

Om diverse redenen wordt gesteld dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend:

- a. Het bestemmingsplan pas niet binnen het beleid.
- b. De Landgoednota stelt expliciet dat eerst het nieuwe groen moet worden aangelegd voordat de vergunning voor het woongebouw zal worden verleend.
- c. Er wordt gesproken plusminus maten wat betreft de bouwhoogtes en totale inhoud. Uit de bouwtekening moet kunnen worden afgeleid wat de exacte maten zijn.
- d. Een aantal relevante onderzoeken zijn nog niet uitgevoerd.
- e. Er is geen goed argument aangeleverd voor de coördinatie. Er wordt al zes jaar aan het plan gewerkt dus kan geen sprake zijn van urgentie.
- f. Bezwaren die mogelijk gegrond worden verklaard tegen onderdelen van het bestemmingsplan- en inrichtingsplan kunnen aanleiding geven voor een herbeoordeling van het uitgewerkte bouwplan. Bij dit punt wordt verwezen naar de zienswijze van november 2013 tegen het eerdere ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze wordt op dit punt als herhaald en ingelast aangemerkt.

Afsluitend

Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen en verder in procedure te brengen. Dit gelet op het feit dat het plan: (i) niet past binnen de daarvoor benodigde beleidskaders; (ii) aantoonbaar op onderdelen onvoldoende is onderbouwd/gemotiveerd; (iii) in strijd is met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Aanvullend wordt verzocht om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van de zienswijze wordt de indeling toegepast zoals in de samenvatting is aangehouden.

Algemeen

De gemeente herkent zich niet in de stelling van de VODR dat de gemeente veelal onvolledig en/of ontwijkend heeft gereageerd op de reacties van de VODR.



Van gemeentelijke toezeggingen aan de initiatiefnemers is geen sprake. Het betreft hier een particulier project. De gemeente vervult hierbij alleen de publiekrechtelijke taken zoals het in procedure brengen van dit bestemmingsplan. Gedane voorinvesteringen door de initiatiefnemers hebben geheel op hun eigen risico plaatsgevonden. Grondverwerving is door de initiatiefnemers gedaan om de uitvoerbaarheid van het project in stand te houden. Van het creatief omgaan met argumenten is geen sprake geweest.

Het gemeentebestuur heeft kennis genomen van de uitspraak van de Raad van State. Zij is er zich van bewust dat in die uitspraak geen inhoudelijk oordeel is geveld over het project.

Overige argumenten

I Locatiekeuze in relatie tot ruimtelijk beleid

Allereerst moet worden opgemerkt dat functie van hoofdstuk 3 van de plantoelichting niet is om de locatiekeuze voor het Zorglandgoed te onderbouwen. In genoemd hoofdstuk wordt vanuit de noodzaak van een zorgvuldige voorbereiding eerst bekeken of het bestemmingsplan niet in strijd is met hoger (rechtstreeks bindend) overheidsbeleid (par. 3.1 en par. 3.2). Aanvullend worden in par. 3.3 diverse gemeentelijke nota's aangehaald die een raakvlak hebben met dit onderwerp.

a. Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Het is een feit dat de Structuurvisie van het Rijk zich richt op de grote van landsbelang zijnde ontwikkelingen. Nieuwe landgoederen horen daar niet bij. Dat betekent dat de lagere overheden hier over gaan.

b. Barro

In de opzet van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) hadden de open polders ten zuiden van Rumpst wel degelijk moeten fungeren als inundatiegebied. Dit door het gebied actief onder water te zetten. Afhankelijk van de beschikbare hoeveelheid water zou de open watervlakte op een bepaald punt aansluiten op de hogere oeverwalgronden waarop de kern Rumpst is gelegen. Het plangebied zit op de overgang tussen die hogere oeverwallen en de lager gelegen open polders. In het huidige landschapsbeeld is die grote openheid vooral ten zuiden van de provinciale weg nog zichtbaar (het weidegebied van de Tielerwaard). Bij het planontwerp is hierop aangesloten door juist de zuidelijke percelen een open natuurdoeltype (kruiden- en faunarijk grasland) te geven. Een enkele boom(groep) doet hieraan geen afbreuk. Ook in de open polders komt incidenteel hoogopgaande beplanting voor. Bijvoorbeeld op de boerenerven of in de vorm van eendenkooien. De nieuwe bebouwing (in hoofdzaak het zorggebouw) komt aan de noordzijde in het besloten gebied. Per saldo ontstaat er een helder onderscheid tussen besloten en open. Overigens betekent de status "Nieuwe Hollandse Waterlinie" niet dat er algemeen bouwverbod van toepassing is. In het buitengebied kan bijvoorbeeld nog steeds nieuwbouw bij de agrarische bedrijven en de burgerwoningen plaatsvinden. Zelfs ten tijde van het in gebruik zijn van deze verdedigingslinie gold er met uitzondering van "de verboden kringen" rond de forten geen bouwbeperkingen.

Bij het ontwerp van het inrichtings- en bebouwingsplan is rekening gehouden met de actuele landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied. Centraal uitgangspunt is het versterken van het contrast tussen het

van oorsprong meer besloten oeverlandschap versus het open polderlandschap aan de zuidzijde van het plangebied. Dit past ook goed binnen de beleidsmatige uitgangspunten voor de NHW waarbij het accentueren van de voormalige open inundatiegebieden versus de meer besloten oeverwallen (de accesgebieden) één van de uitgangspunten is. Tegelijkertijd is niet gestreefd naar een reconstructie van het oude historische landschap. Dit historische landschap is door de groei van Rumpt (o.a. woonwijk Achtermonde), de sterk toegenomen bebouwing aan de Roodseweg, en niet te vergeten de aanleg van de provinciale weg immers voorgoed verdwenen. Ook het agrarische grondgebruik van nu is niet meer te vergelijken met de situatie van bijvoorbeeld net na de oorlog. Het ontwerp van het Zorglandgoed is uiteindelijk een landschappelijke uitwerking met respect voor de cultuurhistorie van het gebied maar ook met ruimte voor eigentijdse toevoegingen zoals de bebouwing en een waterpartij.

In par. 2.2 (toekomstige situatie) van de plantoelichting wordt melding gemaakt van kromakkerperceel en de wijze waarop hier met het ontwerp rekening is gehouden.

Afsluitend is er geen sprake van een strijdigheid met de Barro.

c. Ladder voor duurzame verstedelijking

Stap 1

De plannen voor het Zorglandgoed zijn vanaf 2009 tot stand gekomen op basis van diverse overwegingen. De door de initiatiefnemers voorziene tekort aan zorgplaatsen was daarbij een cruciaal gegeven. De door hun voorgestane zorgfilosofie vroeg daarbij om een landelijke locatie met mogelijkheden voor de aanleg van een ruime en groene setting. Het thema “nieuwe landgoederen” bood binnen Geldermalsen vervolgens mogelijkheden om de plannen verder invulling te geven. De praktische beschikbaarheid van de benodigde gronden nabij Rumpt bracht uiteindelijk de definitieve locatie in beeld. Een belangrijk deel van die gronden kwamen rond die tijd beschikbaar omdat een eerder initiatief voor de realisatie van een nieuw landgoed waren gestaakt.

De “Notitie Wonen en Zorg” is niet opgesteld om achteraf de regionale behoefte voor zorgplaatsen te onderbouwen. De notitie maakt gebruik van bestaande gegevens van onder meer de provincie. De notitie is vooral bedoeld om in zijn algemeenheid meer sturing te kunnen geven aan particuliere initiatieven op het terrein van wonen en zorg (zie ook par. 3.2.3 van de plantoelichting). Dat die notitie pas in 2014 is vastgesteld wil niet zeggen dat er de jaren daarvoor geen beeld bestond over de benodigde zorgplaatsen voor in dit geval de psychogeriatrische zorg (zie hierna). Overigens moet worden opgemerkt dat ten tijde van de eerste planvorming voor het Zorglandgoed er nog geen sprake was van een “ladder voor duurzame verstedelijking” zoals nu is vastgelegd in de Bro. Overigens wordt deze “ladder” in par. 3.1.3 van de plantoelichting gewoon doorlopen.

Over de algemene behoefte moet worden opgemerkt dat door de vergrijzing de komende jaren steeds meer vraag zal zijn naar woonplekken voor “psychogeriatrische zorgvragers”. Met deze landelijke trend heeft ook deze regio te maken krijgen. Prognoses van onder meer Alzheimer Nederland en VGZ-zorgkantoren geven dit duidelijk aan.



Intramurale zorg (of 24-uurs-zorg) zal voor bepaalde doelgroepen nodig blijven. Juist de doelgroep voor het Zorglandgoed ("psycho-geriatrische zorgvragers") zal ook met de huidige bezuinigingsvoorstellen in de zorgsector (AWBZ) afhankelijk blijven van voorzieningen waar intramurale zorg wordt geboden. Dit geldt vooral voor de zwaardere zorgzwaartepakketten (zzp 4, 5 en 7). Verwacht mag daarbij worden dat er genoeg interesse zal zijn om een 30-tal vaste woonzorgplaatsen opgevuld te krijgen. De landelijke en groene setting van het Zorglandgoed zijn aanvullend onderscheidende factoren in vergelijking met andere woonzorgcomplexen voor mensen met hetzelfde ziektebeeld. Een concurrerend vergelijkbaar initiatief is in deze regio niet voorhanden waardoor het Zorglandgoed een sterke en unieke marktpositie zal hebben. De door de VODR aangehaalde voorbeelden van de Moriahoeve te Woudenberg (kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie) en de Hagert te Wychen (woonzorgboerderij voor dementerende ouderen en mensen met een verstandelijke beperking) ondersteunen deze stellingname. Beide initiatieven benadrukken het belang van een groene omgeving en de aanwezigheid van dieren e.d.. Een passage van de site van de Moriahoeve: *"Uit ervaring met het herbergen van mensen met dementie in een kleinschalige woonvorm en met name op een boerderij, blijkt dat mensen veel langer actief blijven. De boerderij geeft veel herkenbare geluiden, geuren, en men staat dichtbij de natuur. Er is veel ruimte en men wordt uitgenodigd om te blijven bewegen tot het einde toe"*. De leidende visie van De Hagert is als volgt samengevat: *"De Hagert biedt zorg in een kleinschalige, landelijke omgeving, in kleine wooneenheden waarbij de beleving van de cliënten centraal staat en het leven in het teken van het buitenleven staat."*

Stap 2

Dat bestaande zorgcentra in binnenstedelijk gebied goed zorg verlenen wordt niet bestreden. Zoals bij stap 1 al is toegelicht willen de initiatiefnemers in aanvulling op deze stedelijke voorzieningen een afwijkende zorgvoorziening aanbieden (met genoemde landelijke uitstraling). Er wordt dus voor een andere doelgroep gebouwd (mensen die bijvoorbeeld zijn opgegroeid in een meer landelijke omgeving).

De combinatie van een zorggebouw met een omliggend landgoed kan door het ruimtebeslag niet overal worden gerealiseerd. Een dergelijk plan kan feitelijk alleen in het buitengebied worden uitgevoerd. De verwerving van bestaande (voormalige) agrarische gebouwen (of woningen) is daarbij financieel gezien weinig interessant en zijn door de initiatiefnemers in een eerder stadium onderzocht. Dergelijke bebouwing is veelal niet geschikt voor een woon-zorgfunctie, waardoor uiteindelijk ook nog een kostbare verbouwing of sloop/nieuwbouw nodig is. Beleidsmatig biedt de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing ook te weinig mogelijkheden om een zorggebouw zoals opgenomen in het Zorglandgoed te realiseren. Alleen het beleid voor "nieuwe landgoederen" geeft voldoende armslag om een dergelijk project in het buitengebied uit te voeren. Het is vervolgens vanzelfsprekend dat uitwerking van het plan plaatsvindt in één van de aangewezen zoekgebieden voor nieuwe landgoederen in deze gemeente. Dat dit het plangebied bij Rumpt is geworden heeft zoals hiervoor al is aangestipt te maken met de beschikbaarheid van de benodigde gronden. Het nu te koop staande boerderijcomplex aan de Nieuwendijk, midden in de agrarische polder, zou voor zover relevant ook toen op basis van bovenstaande overwegingen zijn afgevalen.

Over de toegevoegde waarde van de directe nabijheid van een woonkern (Rumpt) voor het Zorglandgoed en andersom kan het volgende worden opgemerkt. Omdat voorzieningen (zoals kleine winkels, postkantoor, e.d.)

op het platteland steeds meer moeite hebben om te blijven bestaan zullen de initiatiefnemers mogelijkheden creëren om vanuit het Zorglandgoed voor omwonenden ouderenvoorzieningen te organiseren die aansluiten op de behoefte. Zo zal de rolstoelbus ook als dienst voor omwonenden worden aangeboden om vervoer naar winkels of een uitstapje organiseren. Met de STMR zijn afspraken gemaakt om aanvullende thuiszorg te bieden op de zorg die zij bieden. Hiermee wordt het langer thuis wonen in de omgeving van Linge's Zorglandgoed gestimuleerd. De zes flexibel in te zetten kamers kunnen worden aangeboden voor tijdelijke opnames voor respijtzorg om b.v. mantelzorgers te ontlasten, of na een ziekenhuis opname te revalideren. Daarnaast komt er een redelijke economische impuls en nieuwe arbeidsplaatsen in de directe omgeving.

De visie "Wonen in Geldermalsen" is onder meer door de economische crisis en de problemen op de woningmarkt al lang achterhaald. Over het woningbouwprogramma zijn binnen de regio en met de provincie nadien nieuwe afspraken gemaakt gebaseerd op actuele woningbehoeftecijfers.

Stap 3

Bij de behandeling van thema IV (verkeer) van deze zienswijze wordt, in aanvulling op het gestelde bij stap 3 in par. 3.1.3 van de plantoelichting, verder ingegaan op de verkeersaspecten. Er is geen aanleiding om de stelling dat het landgoed passend ontsloten is en goed bereikbaar is aan te passen.

d./e. Omgevingsvisie-/verordening provincie Gelderland

Wat betreft de vermeende grootschaligheid van het project het volgende. Van het totale plangebied ($\pm 17,5$ ha) is slechts $\pm 1,2$ ha aangewezen voor woonfuncties. Van die 1,2 ha kan feitelijk slechts een deel worden bebouwd. Tegenover de nieuwe bebouwing staat bovendien een ruime hoeveelheid nieuwe natuur dat openbaar toegankelijk wordt gesteld. De totale bouwmassa op het Zorglandgoed blijft daarbij binnen de normen zoals vastgelegd in de gemeentelijke Landgoednota. De oppervlakte aan bijgebouwen blijft zelfs ruim onder de genoemde normen (500 m^2 aan bijgebouwen in plaats van 900 m^2 zoals maximaal volgens de Landgoednota mogelijk is). Bovendien wordt een bestaande oude veldschuur van $\pm 100 \text{ m}^2$ gesloopt. De bebouwingshoogte is verder gemaximaliseerd op 8 meter. Deze maximale nokhoogte is gelijk, of zelfs aanzienlijk lager, dan hetgeen is vastgelegd voor bijvoorbeeld de aangrenzende woonwijk Achtermonde (nokhoogtes tot 12 meter). Binnen agrarische bouwpercelen, zoals van toepassing in het omliggende buitengebied, gelden nokhoogtes van 10 meter (met vrijstelling tot 11 meter).

De provincie verwijst uiteindelijk wat betreft het onderbouwen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen naar de regeling zoals vastgelegd in de Bro. Hierop is bij onderdeel c. (Barro) al uitgebreid ingegaan. De SVBP is in dat verband niet opgesteld als hulpmiddel om plannen te toetsen aan de Barro/Bro. Het geeft alleen vormvoorschriften voor het opstellen van bestemmingsplannen.

f. Structuurvisie lekker leven langs de Linge

De structuurvisie van de gemeente gaat slechts zijdelings in op het fenomeen "nieuwe landgoederen". Er wordt alleen kort melding gemaakt van het bestaan van de Landgoednota uit 2008. De zoekgebieden voor nieuwe landgoederen zijn aanvullend op de structuurkaart weergegeven. De door de VODR getrokken conclusie dat uit



de structuurvisie valt af te leiden dat het bij landgoederen alleen maar kan gaan om Wonen zoals bedoeld in de SVBP is nergens op gefundeerd.

g. Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010-2020

Omdat de beheerderswoning voor zelfstandige bewoning is bedoeld zal deze woning overeenkomstig afspraken met de regio en de provincie meegerekend moeten worden bij het woningbouwprogramma. De wijze van bestemmen doet hieraan niets af.

De wijze waarop de beheerderswoning op de verbeelding is aangeduid ("specifieke vorm van wonen – beheerderswoning") is in overeenstemming met de digitale vereisten. In bijlage 5 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP 2012, Geonovum), behorende bij de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, wordt in par. 5.3 het volgende gesteld:

"Voor de <<hoofdgroep>> wordt gekozen uit een van de hoofdgroepen die gehanteerd worden bij bestemmingen en dubbelbestemmingen, behalve de hoofdgroep 'overig'. Hierbij wordt de hoofdgroep gekozen die hoort bij de specifieke functie, ook al ligt deze in een vlak met een bestemming van een andere hoofdgroep"

Bij de beheerderswoning is sprake van zelfstandig wonen. Vandaar dat in de aanduiding de hoofdgroep "wonen" is toegepast. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft het stedenbouwkundige bureau voor de volledigheid Geonovum¹ geraadpleegd. Zie onderstaand mailverkeer (geanonimiseerd):

Van: RO Standaarden [mailto:ro-standaarden@geonovum.nl]

Verzonden: dinsdag 28 juli 2015 15:13

Aan: Onderwerp: RE: GN1507-031:: vraag welke aanduiding opgenomen moet worden

Beste M. ,

Nee! , wanneer je voor een beheerderswoning een specifieke aanduiding maakt, dan moet u kijken naar de functie waar de aanduiding/functie logischerwijs bij hoort. De onderliggende bestemming staat hier los van. Het wordt dan de functieaanduiding: specifieke vorm van wonen - beheerderswoning op de bestemming maatschappelijk.

Met vriendelijke groet,

L. W.

Beheerteam RO Standaarden

Geonovum

h. Notitie wonen en zorg

De door de VODR genoemde alternatieven in Beesd (Lingehof) en Leerdam (Lingesteyn) zijn bestaande binnenstedelijke voorzieningen en in zoverre al onvergelijkbaar met de opzet van het Zorglandgoed. Binnen de gemeentegrenzen en in de directe regio (incl. Leerdam) is er geen vergelijkbare voorziening voor mensen met dementie, zoals straks aanwezig op het Zorglandgoed. Alleen in de buurgemeente Neerijnen is onlangs een zorglandgoed geopend (Bloemfontein), maar deze richt zich op mensen met een verstandelijke handicap. De

¹ Geonovum is een overheidsstichting. Geonovum maakt geo-informatie van de publieke sector toegankelijk, ontwikkelt de standaarden die daarvoor nodig zijn en helpt de overheid geo-informatie beter te benutten.

genoemde voorzieningen in Beesd en Leerdam zullen zich ook blijven moderniseren en aanpassen aan de huidige eisen, maar daarmee is niet gezegd dat er geen tekorten zijn, en verder zullen komen, aan zorgplaatsen voor mensen met dementie (zie hiervoor ook het gestelde bij deze zienswijze onder c. stap 1).

Het aantal zorgplaatsen wordt door het zorgkantoor berekend en toegekend. Voor Geldermalsen is dit het zorgkantoor Nijmegen. Voor Leerdam is dit het zorgkantoor Gorinchem. Alle zorgkantoren bekijken per regio / gemeente hoeveel plaatsen er nodig zijn en geven een prognose aan. Voor Geldermalsen is, zoals eerder genoemd, een tekort aan plaatsen voor psychogeriatrische (PG) zorg en is Linge's Zorglandgoed met 30 plaatsen opgenomen vanaf 2015. Voor de gehele omgeving blijft het aantal PG zorgvragers fors toenemen. In nagenoeg alle omliggende verpleeghuizen is dit zichtbaar door wachtlijsten.

i. Nota Land Goed voor Landschap

Algemeen

Deze nota is opgesteld met het nadrukkelijke doel om nieuwe landgoederen binnen de gemeente mogelijk te maken (een algemene ja-mits benadering). Hoewel de visie diverse randvoorwaarden en aandachtspunten bevat, betreft het zeker geen blauwdruk dat voorschrijft hoe het landgoed er precies uit moet komen te zien. De visie beoogt namelijk nadrukkelijk een inspiratiebron te zijn dat vrijheid geeft aan innovatieve ontwerpen (moderne architectuur wordt daarbij niet uitgesloten).

In de Landgoednota is het woonconcept niet eenduidig en expliciet uitgewerkt. De door de VODR aangehaalde passages zeggen op dit punt niet zo veel. Los hiervan is er altijd ruimte om binnen het hoofdconcept van een nieuw landgoed (rood voor groen) deels andere concepten toe te laten (zie hierna onder "beleidsvrijheid"). In ieder geval kan nooit worden gesteld dat het wonen conform de systematiek van de SVBP moet plaatsvinden. Deze regeling zegt namelijk alleen iets over de vormgeving van bestemmingsplannen. In de Landgoednota wordt op geen enkele manier een koppeling gemaakt met de SVBP.

Het ontwikkelen van een nieuw landgoed is verder voor een deel een zoekproces, waar veel tijd en kosten mee gemoeid zijn. Gedurende dat proces komen mede door de inbreng van (landschaps)architecten en externe adviseurs, nieuwe inzichten naar voren die niet altijd ten volle in de lijn hoeven te zitten met alle onderdelen van de Landgoednota. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.4 van de Landgoednota. Uiteindelijk is vooral van belang dat het centrale doel van een nieuw landgoed, namelijk de realisatie van nieuwe natuur, wordt bereikt zonder dat dit aantoonbaar ten koste gaat van de belangen van omwonenden.

Beschermd wonen

De gemeente heeft dit initiatief altijd aangemerkt als een project waarbij aan een kwetsbare bevolkingsgroep (mensen met dementie) een veilige beschermde woonomgeving met zorgvoorzieningen (intramurale zorg) wordt geboden. Dit "beschermd wonen" is door de gemeente meermalen aangemerkt als een door de vergrijzing van de bevolking maatschappelijk benodigde woonvorm waarvoor ook ruimte moet kunnen worden geboden binnen het principe van een "nieuw landgoed". De nadruk ligt immers nog steeds op het wonen zij het in een andere vorm dan in een klassieke gezinssamenstelling. De toekomstige bewoners in het Zorglandgoed zullen hier immers permanent verblijven. Het verblijf is hier niet gericht op genezing en op het weer terugverhuizen naar een reguliere woning elders. Hiervoor komen in het zorggebouw zes gemeenschappelijke huiskamers voor



dagbesteding (incl. samen eten). De individuele privé-ruimtes zijn daarentegen primair bedoeld om te slapen en om gebruik te kunnen maken van de badkamer.

De term “beschermd wonen” is ten slotte geen bedenksel om het project passend te maken binnen de Landgoednota. Het betreft een gangbaar begrip in de zorgsector.

Beleidsvrijheid

Feit is dat het rijk en de provincie op het terrein van de ruimtelijke ordening steeds meer overlaten aan de gemeenten. Dit is al begonnen met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening. Vanaf dat moment hoeft het bestemmingsplan al niet meer goedgekeurd te worden door de provincie. De provincie beperkt zich in haar nieuwe Omgevingsvisie- en verordening alleen tot die zaken die van provinciaal belang zijn. Nieuwe landgoederen vallen daar niet meer onder. Verwijzingen van de VODR naar oude evaluaties en handreikingen van de provincie zijn in dat opzicht niet meer relevant. Anno 2015 hebben we te maken met de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening uit 2014.

Daarnaast wordt in het licht van de toelatingsplanologie meer ruimte geboden aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan een goede ruimtelijke inrichting van ons land. Nadat in 2008 de Landgoednota is vastgesteld is deze wijzigende sturingsfilosofie steeds meer in beeld gekomen. Uiteraard heeft ook deze gemeente de mogelijkheid om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Mits daarbij niet wordt ingegaan tegen hoger overheidsbeleid. In zoverre kan de gemeente Geldermalsen dus wel degelijk ruimte bieden aan andere woonvormen binnen een nieuw landgoed. De behoefte aan meer landelijke woonzorgvoorzieningen wordt in Nederland op diverse plekken en op verschillende manieren tot uitvoering gebracht. De door de VODR genoemde initiatieven in Woudenberg en Wychen zijn hiervan een voorbeeld. In de buurgemeente Neerijnen is ook een zorglandgoed in het buitengebied gerealiseerd.

Ook in deze gemeente kan ruimte worden geboden aan een woonzorgvoorziening in de vorm van het Zorglandgoed. Daarbij heeft de gemeenteraad de afgelopen jaren al in meerdere raadsbesluiten te kennen gegeven om binnen de formule “nieuw landgoed” op het Zorglandgoed ruimte te willen bieden aan een woonconcept in de vorm van beschermd wonen. In zoverre heeft de gemeenteraad het in 2008 (zonder Awb-procedure) vastgestelde beleidskader voor nieuwe landgoederen feitelijk al (meermalen) aangevuld.

Bedrijf of wonen

De in de gemeentelijke Landgoednota genoemde economische activiteiten zijn bedoeld om naast het wonen het eventueel mogelijk te maken de economische bestaansbasis van het landgoed te verbreden met andersoortige activiteiten, zoals genoemde categorie 1 bedrijven uit de VNG-lijst. Ook worden de activiteiten horeca en verblijfsrecreatie genoemd. In het zorggebouw zullen al die activiteiten niet gaan plaatsvinden.

Bij het Zorglandgoed staat primair het beschermd wonen centraal. De vaste gebruikers van het zorggebouw wonen daar permanent. Dat de Stichting Linge's Zorglandgoed de begeleidende zorg op een professionele manier (personeel e.d.) gaat aanbieden en daarvoor, mede gelet op de financieringsstromen, verantwoording moet afleggen (begrotingen e.d.), doet geen afbreuk aan de stelling dat wonen centraal staat op het

Zorglandgoed. In de door de VODR aangehaalde uitspraak van de Raad van State wordt ook over bewoning (onzelfstandig) gesproken.

In het nevengebouw komt geen zelfstandige praktijk van een fysiotherapeut. De ruimte zal wel gebruikt worden voor fysiotherapie op het moment dat een fysiotherapeut op bezoek komt.

Het adres van de zorgerkenning is gelegen in Asperen omdat de initiatiefnemers daar nog wonen en als vestigingsadres van de Stichting vermeld staat. Op het moment dat de initiatiefnemers verhuizen naar Rumpst verhuist het vestigingsadres van de Stichting mee. Hetzelfde geldt voor de AWBZ erkenning.

Wat betreft de vraag of de uitwerking van het Zorglandgoed wel voldoet aan de door het Ministerie in de brief van 25 oktober 2011 gevraagde kleinschaligheid het volgende. In de AWBZ erkenning geeft het ministerie recht op een kleinschalige woonvoorziening voor 30 zorgplaatsen. Ze doen dit op basis van het projectplan van Linge's Zorglandgoed. De erkenning is voor onbepaalde tijd.

De VNG-lijst is als zodanig nooit opgesteld om te beoordelen of een activiteit moet worden aangemerkt als "wonen" of als "bedrijf". De lijst bevat immers allerlei functies die niet als bedrijf kunnen worden aangemerkt (bijvoorbeeld scholen, kerken, tennisbanen, begraafplaats e.d.). De lijst geeft alleen een aanwijzing over de benodigde afstand tussen de genoemde functies en omliggende woonwijken. Nog afgezien van de vraag of het Zorglandgoed in haar uitvoering wel te vergelijken is met een traditioneel "verpleeghuis", kan uit het feit dat een verpleeghuis als een categorie 2 activiteit wordt aangemerkt alleen worden geconcludeerd dat een dergelijke functie weinig negatieve milieueffecten voor de omgeving heeft (vandaar de lage inschaling).

II Planregels/bestemmingsomschrijvingen

De hoofdfunctie "Natuur" omvat veruit het grootste deel van het plangebied. Dit komt overeen met de opzet van het inrichtingsplan voor het landgoed. Binnen de hoofdbestemming "Natuur" is slechts één gebouw mogelijk. Namelijk een dierenverblijf van maximaal 100 m². Het gaat dus om een ruimtelijk gezien ondergeschikte functie die verder geen afbreuk doet aan de hoofdbestemming. Geen reden wordt gezien om deze functie uit de bestemming "Natuur" te verwijderen. Hetzelfde geldt voor andere gangbare functies in een natuurgebied. De ontsluitingsweg staat niet alleen ten dienste van het zorggebouw maar het ontsluit het gehele gebied. Deze weg wordt met laanbomen omzoomd en is daarmee een beeldbepalend element van het landgoed. Het kleine parkeerterrein bij de entree (10 plaatsen) staat ook ten dienste van bezoekers/wandelaars van het gehele landgoed. Het parkeerterrein voor de bezoekers van het zorggebouw moet binnen de hoofdbestemming "Maatschappelijk" worden aangelegd. De centrale waterpartij heeft onder meer door de natuurvriendelijke oevers wel degelijk een natuurfunctie.

Om de benodigde bouwmassa van 8000 m³ mogelijk te maken dient volgens de tabel uit de Landgoednota ten minste 12 ha nieuwe natuur te worden aangelegd. Die norm wordt ruimschoots gehaald. De VODR stelt zelf, dat ook na aftrek van de toegangsweg (1,2 ha) en de siervijver (2 ha), circa 14 ha nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Aangegeven is al dat de centrale waterpartij een natuurfunctie zal krijgen. Van een kinderboerderij op het eiland in de waterpartij is in de huidige plannen overigens geen sprake meer.



Aanvullend nog opgemerkt dat de toegangsweg geen 1,2 ha kan omvatten. De planregels laten binnen het aangeduide gebied een ontsluitingsweg van maximaal 5 meter breed toe. Zelfs als die maat maximaal wordt benut levert dat een ruimtebeslag op van maximaal 0.35 ha ($\pm$ 700 meter lengte maal 5 meter breed). Per saldo zal dus ongeveer 15 ha van het plangebied worden ingericht voor natuurdoelen.

In paragraaf 3.3.4 van de plantoelichting wordt met een overgenomen tabel uit de Landgoednota onder meer de maximale bouwmassa (voor woongebouw en bijgebouwen) voor het Zorglandgoed duidelijk gemaakt. Gelet op de ligging (in de zone van de oeverwallen) én de omvang van het Zorglandgoed (> 16,5 ha) is hier sprake van de subcategorie "Oevergoed". In de genoemde kaart van de Landgoednota is een dergelijk landgoed aangeduid met de letter "O". In de tabel zijn de bijhorende kenmerken voor een Oevergoed samen met die van de subcategorie "Weeromgoed" (van >16,5 ha) weergegeven. Voor een "Weeromgoed" van meer dan 16,5 ha en voor een "Oevergoed" gelden dus dezelfde kenmerken. Van een verkeerde interpretatie van de gemeentelijke Landgoednota is geen sprake.

III Bouwvolume: maximaal aantal wooneenheden en maximale inhoud

In het zorggebouw komen 30 vaste zorgplaatsen die in de praktijk worden verdeeld in drie woongroepen. Door de opzet van het gebouw (drie vleugels) en de wijze waarop de bewoners in groepen de dag doorbrengen is het te rechtvaardigen om te spreken van 3 woongroepen die elk een wooneenheid vertegenwoordigen. Deze verantwoording is gedaan om deze alternatieve vorm van wonen te kunnen vergelijken met de inhoud van de gemeentelijke Landgoednota waarin gesproken wordt over wooneenheden. Elke vleugel van het gebouw krijgt een tweetal huiskamers waar in totaal 10 zorgvragers verblijven. De zorgvragers in de twee huiskamers kunnen per dag/dagdeel wisselen om bij activiteiten aan te sluiten. In de avond zal per wooneenheid één groep zorgmedewerkers werkzaam zijn. Hierdoor kan er onderling meer worden samengewerkt en wordt een kleine groep medewerkers ingezet bij dezelfde groep zorgvrager. Per wooneenheid zal 's avonds de begeleiding vanuit één huiskamer plaatsvinden omdat een aantal zorgvragers bijvoorbeeld al vroeger naar bed zal gaan. Mede vanuit dit oogpunt zijn de twee huiskamers binnen één vleugel als een gezamenlijke wooneenheid aangemerkt en niet als twee afzonderlijke wooneenheden.

Het samenvoegen van alle 30 zorgplaatsen tot 1 wooneenheid, zoals de VODR uit de uitspraak van de Raad van State afleidt, wordt als te vergaand aangemerkt. De dagelijkse praktijk binnen het gebouw is hierbij van grotere invloed dat de adressering en het aantal huisnummers.

Inclusief de beheerderswoning kan dus in totaal gesproken worden van 4 wooneenheden voor permanente bewoning. De flexibel in te zetten 6 tijdelijke (zorg)plaatsen mogen niet als hoofdverblijf worden gebruikt.

Bij thema I onderdeel i is al beschreven waarom de gemeente van mening is dat hier sprake is van een vorm van wonen (beschermd wonen).

IV Verkeer

In paragraaf 4.6 (verkeer en parkeren) van de plantoelichting wordt uitgebreid verslag gedaan van de reëel te verwachten verkeersbewegingen, mede in relatie tot de capaciteit van het onderliggende weggennet. Bij de

beoordeling van de verkeerseffecten is uitgegaan van 150 verkeersbewegingen per dag. Onderdeel van die rekensom is de in paragraaf 4.6.2 opgenomen overzicht van vervoersstromen (o.a. personeel, bezoekers bewoners, bezoekers landgoed e.d.). Die rekensom komt uit op 142 verkeersbewegingen. Daarboven is er dus per dag nog enige ruimte voor meer incidenteel (niet dagelijks) verkeer. De bevoorrading zal door eigen personeel/vrijwilligers worden georganiseerd. Bij de aanname van 150 verkeersbewegingen per dag is overigens sprake van een "worst case" scenario. Er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met car-poolen of bezoek met de fiets of het openbaar vervoer.

Het door de VODR ingezonden advies van VeiligVerkeerNederland (VVN: 3-2-2014) zegt over de berekende ritproductie van het Zorglandgoed het volgende:

"De conclusie is dat dit heel zorgvuldig is gedaan en niet te verwachten is, dat de extra verkeersintensiteit in de praktijk hoger zal uitvallen dan de 120 à 150 mvt. per etmaal. Hierbij is er van uitgegaan, dat iedereen zich per auto verplaatst."

De eindconclusie is dat de capaciteit van dit wegennet door de extra verkeersbewegingen niet zal worden overschreden. Daarbij is uitgegaan van landelijk toegepaste normen voor erftoegangswegen buiten de bebouwde kom en het feitelijke profiel van de toegangswegen. Uitgegaan is van een maximale capaciteit van het wegennet van ± 4000 mvt/etm. Na realisatie van het Zorglandgoed sprake zal zijn van nog geen 1000 mvt/etm op de Lingedijk en nog geen 650 mvt/etm op de Roodseweg. Voor de Lingedijk levert dat een verkeerstoename van 19% op en voor de Roodseweg een toename van 32%.

Hoewel de VVN een lagere capaciteit voor deze route aanhoudt dan de gemeente, constateert ook de VVN dat:

"De berekende ritproductie van het Zorglandgoed, 150 motorvoertuigen per etmaal plus de huidige intensiteit in Rumpt, 1.372 voertuigen per etmaal maakt een te verwachten intensiteit van 1.522 motorvoertuigen per etmaal. Dit blijft ver onder de hierboven genoemde 2.000 mvt/etm (=capaciteit route volgens VVN op basis van indicatieve ervaringscijfers)".

Overigens moet daarbij worden opgemerkt dat de VVN de fout maakt de huidige verkeersintensiteiten van de wegvakken Roodseweg (472), Lingedijk (800) en Kerkweg (100) bij elkaar op te tellen (=1.372) waardoor er van een te hoge basisverkeersintensiteit per wegvak wordt uitgegaan.

Niet aannemelijk kan worden gemaakt dat andere verkeersdeelnemers op de aanrijroute, zoals genoemde (schoolgaande) fietsers (richting Leerdam), door de aanleg van het Zorglandgoed in een onveilige situatie terecht komen. De mogelijkheid dat ze op het tracé 1 of 2 extra voertuigen richting het Zorglandgoed tegen komen kan op zich niet als onveilig worden betiteld. De wegen zijn immers breed genoeg om een auto/bestelbusje in staat te stellen een fietser te passeren. Dergelijke verkeerssituaties vinden nu ook al plaats. In het advies van de VVN wordt hierover onder meer gesteld:

"De trefkans en daarmee de onveiligheid van een fietser om juist op een van de (te) smalle weggedeelten en (vracht) auto te treffen wordt wel iets groter. Maar mede vanwege het feit, dat het verkeer van het Zorglandgoed voornamelijk buiten de spijstijden rijdt, zal deze toename nauwelijks merkbaar zijn."

Veilig Verkeer Nederland sluit af met het volgende advies:



“Op basis van de beperkte toename van het verkeer door de komst van het Zorglandgoed, de waarschijnlijke route van het verkeer en het feit dat dit verkeer buiten de spitsen plaatsvindt concludeert Veilig Verkeer Nederland, dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt. Wel dienen de zich nu reeds voordoende problemen op de Lingedijk te worden aangepakt om het fietsverkeer een veiliger gevoel te geven op deze toeristische route. Ook bij de basisschool kan met enkele simpele maatregelen de verkeersveiligheid worden verbeterd.”

Het eindadvies van de VVN geeft geen aanleiding om te stellen dat door de aanleg van het Zorglandgoed de verkeersveiligheid op het omliggende wegennet in het geding komt. In het kader van regulier onderhoud en beheer zal uiteraard altijd bekeken worden of er verbeteringen zijn aan te brengen.

Dat in een provinciaal ambtelijk advies uit 1998 betreffende het bestemmingsplan “Het Klaverblad” (= Roodseweg 7) wordt opgemerkt dat de ontsluiting van het gebied matig is doet aan voorgaande overwegingen geen afbreuk. De opmerking van de provincie is gebruikt om de gemeente af te houden van het vestigen van onder meer kantoorfuncties in het voormalige schoolgebouw. Dergelijke niet-buitengebied gebonden functies zag de provincie liever in het stedelijke gebied. Uiteindelijk hebben Gedeputeerde Staten in het jaar 2000 het bestemmingsplan “Het Klaverblad” overigens met inachtneming van de verkeerssituatie goedgekeurd. Na 1998 zijn ten slotte de Lingedijk en Roodseweg bovendien in het kader van het landelijke programma “duurzaam veilig” als 60 km/u wegen aangemerkt.

V Financiën

Hoewel het een particulier project betreft heeft de gemeente lopende de planontwikkeling (vanaf 2009) bij de initiatiefnemers aandacht gevraagd voor de financiële onderbouwing van het project. Hiervoor zijn dan ook diverse vertrouwelijke stukken aangeleverd die betrokken zijn bij eerdere college- en raadsbesluiten. Gedurende het planproces zijn deze bedrijfsdocumenten afgezet tegen mogelijke (voorgenomen) fundamentele wijzigingen in het financieringsstelsel zoals de AWBZ. Tot nu toe kan steeds geconcludeerd worden dat de beschreven (voorgenomen) veranderingen in het AWBZ-stelsel de financiële uitvoerbaarheid van de plannen niet beïnvloeden. Van meet af aan richten de plannen voor het Zorglandgoed zich immers op de hogere Zorgzwaartepakketten die buiten de bezuinigingsplannen vallen.

De suggestie van de VODR dat er in 2014 tot het laatst twijfels bestonden over de financiële haalbaarheid is onterecht. De bij de raadsvaststelling van het bestemmingsplan “Linge's Zorglandgoed” aangeboden vertrouwelijke nadere informatie over de financiële haalbaarheid bevestigde alleen maar eerdere conclusies. Stukken zijn vertrouwelijk aangeleverd (en dus niet openbaar) omdat het bedrijfsgevoelige informatie bevat.

In par. 6.1 van de plantoelichting wordt op hoofdlijnen een overzicht gegeven van de voor het Zorglandgoed relevante investeringen en inkomsten. In de post “kosten totale zorg zijn onder meer de personeelskosten, kosten management (directe en Raad van Toezicht) opgenomen. Dit overzicht geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat de financiële haalbaarheid en continuïteit op de langere termijn ter discussie zou moeten staan. Daarbij moet worden bedacht dat het hier dus een particulier project betreft. De gemeente toetst de economische haalbaarheid dan ook alleen op hoofdlijnen, met als doel de vraag te beantwoorden of het

aannemelijk is dat het project kan worden uitgevoerd en gecontinueerd. Dit is naar de mening van de gemeente in afdoende mate aangetoond. Het vragen om een bankgarantie is niet aan de orde.

De aankoop- en inrichtingskosten zijn niet excessief. Het betreft hier onbebouwde voormalige landbouwpercelen. Op een kleine veldschuur na hoeft geen rekening te worden gehouden met de aankoop van (verouderde) opstallen die vervolgens met veel kosten gesaneerd moeten worden. Door de beschikbare ruimte hoeft niet tegen hoge meerkosten ondergronds (parkeren) óf in veel lagen gebouwd te worden, zoals wel vaak het geval is in binnenstedelijk gebied. De in het inrichtingsplan benoemde natuurdoelen vragen veelal ook niet om grote inrichtingsinvesteringen. Door het beheer van de natuur deels te laten plaatsvinden als dagbesteding voor zorgvragers van buitenaf worden de onderhoudskosten drastisch beperkt. Al met al overstijgen de inkomsten de uitgaven (zie ook par. 6.1 van de plantoelichting).

In de financiering van Linge's Zorglandgoed is een bebouwd deel van het landgoed en een natuurdeel. Deze 2 zijn in de financiering van elkaar gescheiden. Zo is er duidelijk zicht op de bouwkosten van het zorggebouw inclusief de grond van de bouwlocatie. Per zorgplaats komen de kosten op € 125.000,- uit, waarvan ongeveer 10 % grondkosten. De opbouw van de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC) van de Nederlandse Zorgautoriteit sluit hierop aan en geeft voldoende financiering voor deze investeringskosten.

De stellingname van de VODR dat er geen sprake kan zijn van een sluitende exploitatie omdat de initiatiefnemers in het project investeren kan niet worden gevolgd. Vreemd vermogen drukt via de rentelasten immers meer op de begroting dan privé-vermogen.

Wat betreft de door de VODR naar voren geschoven reactie van 12 juli 2013 (inspraak op voorontwerp bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed", onderdeel economie) wordt voor zover ze hiervoor al niet zijn beantwoord, aanvullend verwezen naar diverse antwoorden (16 t/m 23) bij zienswijze 69. Deze appellant heeft namelijk de oorspronkelijke inspraakreactie van de VODR deels gebruikt om te reageren op dit bestemmingsplan.

Wat betreft de door de VODR in 2013 geuite twijfel over geschiktheid van de initiatiefnemers om het Zorglandgoed te kunnen ontwikkelen en beheren afsluitend nog het volgende. De initiatiefnemers hebben kennis (onder meer door ruime werkervaring) van de zorgsector én de beoogde doelgroep voor het zorggebouw. Voor de zorg wordt gebruik gemaakt van gekwalificeerd personeel. Het landgoed zal door een deskundige partij worden aangelegd. Ook voor het onderhoud van het landgoed zal mede gebruik worden gemaakt van een professional.

VI Juridische onduidelijkheden exploitatie

De juridische verankering van dit project wordt allereerst vastgelegd via de juridische onderdelen van het bestemmingsplan. Het gaat om een publieksrechtelijke regeling gekoppeld aan de gronden (objectgericht). Ongeacht de eigendomssituatie moet worden voldaan aan de bestemmingsplanbepalingen.

In aanvulling op het bestemmingsplan zijn met de initiatiefnemers enkele overeenkomsten afgesloten (ten behoeve van de aanleg en instandhouding van het landgoed en ter afdoening van het planschaderisico). In



beide overeenkomsten zijn bepalingen opgenomen waardoor de initiatiefnemers zich niet kunnen onttrekken aan de rechten en plichten, bijvoorbeeld door verkoop van de percelen aan derden.

Dat bij sommige door de VODR aangedragen overeenkomsten/besluiten sprake is van een adres in Asperen heeft van doen met het feit dat de initiatiefnemers daar (nog) wonen.

VII Ontwerp-omgevingsvergunning bouwen

- a. Bij thema I wordt uitgebreid ingegaan op de toetsing aan diverse beleidskaders. Dit levert geen aanpassing op van de opzet van het Zorglandgoed.
- b. Zowel via het bestemmingsplan als via met de initiatiefnemers afgesloten "aanleg- en instandhoudingsovereenkomst" is gegarandeerd dat de beoogde natuur wordt aangelegd. Ten tijde van het opstellen van de Landgoednota kon een bouwvergunning pas verleend worden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Door de huidige mogelijkheid van een gecoördineerde aanpak is nu besloten om, met inachtneming van de in de Landgoednota gevraagde waarborgen voor de aanleg van de natuur, een efficiëntere (tijd en kosten) procedure te doorlopen. Het feit dat door de uitspraak van de Raad van State van 29 april 2015 de procedure opnieuw moet plaatsvinden heeft bij die keuze mede een rol gespeeld (zie ook punt e.).
- c. Onderdeel van de omgevingsvergunning zijn de bouwtekeningen (waaronder doorsnedes). Deze zijn op maat getekend. Zo valt te zien dat de maximale hoogte van het zorggebouw 7,48 meter is en die van de beheerderswoning 7,47 meter (vandaar dat in de overwegingen van de vergunning wordt gesproken over $\pm 7,50$ meter). In beide gevallen dus ruim onder de maximale bouwhoogte zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Aanvullend wordt in de aanvraagformulier inzage gegeven in onder meer inhoudsmaten. Van onduidelijkheid over de exacte maten kan aldus geen sprake zijn.
- d. De benodigde onderzoeken voor het kunnen verlenen van de Omgevingsvergunning zijn ontvangen. Zoals in de omgevingsvergunning staat vermeld dient uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden nog enige aanvullende informatie te worden aangeleverd. Dit is een gebruikelijke situatie bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Dit staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.
- e. De Wet ruimtelijk ordening biedt sinds enige jaren de mogelijkheid een gecoördineerde procedure te doorlopen. De gemeenteraad heeft hiertoe het college via het raadsbesluit van 30 juni 2015 gemotiveerd toestemming gegeven. Het stroomlijnen van (juridische) procedures speelde hierbij mee. Het feit dat al zes jaar wordt gewerkt aan dit initiatief kan uiteraard ook pleiten vóór een versnelde gecoördineerde procedure.
- f. De omgevingsvergunning kan pas door het college van B en W worden verleend na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Op dat moment is duidelijk of het raadsbesluit consequenties heeft voor de aangevraagde omgevingsvergunning. De ingediende zienswijzen, ook wat betreft het onderdeel beheer- en inrichtingsplan geven geen aanleiding te veronderstellen dat het ingediende bouwplan in strijd is of komt met dit bestemmingsplan. Zie hiervoor onder meer ook het gestelde bij zienswijze 69 waarin veel punten van de zienswijze van november 2013 van de VODR tegen het onderdeel "beheer- en inrichtingsplan" terugkomen.

Afsluitend

De eindconclusie van de VODR dat het plan: (i) niet past binnen de daarvoor benodigde beleidskaders; (ii) aantoonbaar op onderdelen onvoldoende is onderbouwd/gemotiveerd; (iii) in strijd is met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, wordt niet gedeeld.

Het plan is zorgvuldig voorbereid waarbij onder meer gekeken is naar de ruimtelijke gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving. Deze gevolgen zijn beperkt van aard. Het landgoed kan een meerwaarde opleveren voor het gebied. Met de realisatie van het Zorglandgoed worden immers niet alleen de natuur- en landschapswaarden in het gebied versterkt, maar wordt tevens voorzien in een maatschappelijke behoefte in de vorm van huisvesting van mensen met een psychogeriatrische aandoening.

Conclusie:

De zienswijze van de VODR geeft geen aanleiding de planstukken aan te passen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 2: E. Stam, Achtermonde 23, 4156 AD Rumpt

Inhoud zienswijze:

Gesteld wordt dat de zienswijze van de Vereniging Ons Dorp Rumpt (VODR) tegen het ontwerpbestemmingsplan, en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning volledig wordt onderschreven. De zienswijze van de VODR moet derhalve ook worden beschouwd als een door deze appellant ingediende zienswijze.

Reactie gemeente:

Omdat de door deze appellant ingediende zienswijze identiek is aan de door de VODR ingediende zienswijze wordt voor de inhoudelijke reactie verwezen naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 1.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 3: S. Verbeek, Achtermonde 25, 4156 AD Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.



Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 4: J.C. Post, Achtermonde 31, 4156 AD Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 5: P.H. 't Lam, Achtermonde 32, 4156 AD Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 6: E. Th.J. van Lith, Achtermonde 33, 4156 AD Rumpt

Inhoud zienswijze:

Door deze appellant zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting van die zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2. Aanvullend is er een extra zienswijze ingediend. In die zienswijze zijn nog de volgende argumenten genoemd:

1. Allereerst wordt opgemerkt verheugd te zijn over het feit dat de gronden achter de woning van de appellant de nadere functieaanduiding "openheid" hebben gekregen.
2. Echter doordat in de voorschriften niet is geregeld dat voor het gebied tevens een verbod voor het uitvoeren van "werkzaamheden" geldt, is extensieve recreatie niet uit te sluiten en juridisch nagenoeg onmogelijk

- afdwingbaar. Verzocht wordt daarom het uitvoeren van werkzaamheden met het (mede) oogmerk ten dienste voor extensieve recreatie uit te sluiten in het gebied met de nadere functieaanduiding "openheid".
3. Het gebruik van het landgoed voor de groepshuisvesting van demente bejaarden wordt niet mogelijk geacht omdat: niet dan wel onvoldoende is aangetoond dat hiervoor een regionale behoefte is, én omdat niet of onvoldoende is onderzocht/gemotiveerd dat er in binnenstedelijk gebied voor een dergelijk initiatief geen bestaande planologische ruimte is.
 4. Aandacht wordt gevraagd voor het feit dat het gebied onderdeel is van een aangewezen inundatiegebied, én dat bij uitvoering van het bestemmingsplan het nu nog bestaande open karakter van het gebied en het kenmerk inundatiegebied weggenomen zullen worden.
 5. Niet alle in de legger opgenomen watergangen hebben de bestemming "Water" gekregen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt allereerst naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2. Wat betreft de aanvullende opmerkingen wordt het volgende opgemerkt:

1. Deze positieve opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De gevraagde verruiming van het vergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen het gebied met de nadere functieaanduiding "openheid" is overbodig. Inherent aan de juridische planmethodiek van bestemmingsplannen mag geen vergunning worden verleend voor activiteiten die strijdig zijn met de gebruiksbepalingen. Een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld het aanleggen van een wandelpad (ten dienste van extensieve dagrecreatie) kan dan ook niet worden verleend in het met "openheid" aangeduide gebied omdat extensieve dagrecreatie hier is uitgesloten (bepaald door artikel 4 lid 4.3 onder b.).
3. Verwezen wordt naar zienswijze 1 onder thema I (onderdeel c.) waarin onder meer wordt ingegaan op de behoeftevraag en de mogelijkheid dit initiatief in binnenstedelijk gebied te realiseren.
4. Verwezen wordt naar zienswijze 1 onder thema I (onderdeel b.) waar onder meer wordt ingegaan op de rol van het inundatiegebied en het behoud van het open karakter.
5. In het bestemmingsplan worden alleen (delen van) hoofdwatergangen (A-watergangen) met de hoofdbestemming "Water" vastgelegd. Dit is overeenkomstig de bestaande planologische regeling in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006. De overige kleinere watergangen worden geregeld binnen de bestemmingsomschrijving (punt c.: water- en waterhuishoudkundige voorzieningen) van de hoofdbestemming "Natuur".

Conclusie:

De zienswijzen van deze appellant geven geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijzen worden aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 7: T. Steenbeek, Achtermonde 35, 4156 AD Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.



Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 8: L. Peters, Achtermonde 37, 4156 AD Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 9: G. Guliker en E. Guliker-Oosterom, Achtermonde 41, 4156 AD Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 10: T. van den Hurk, Achtermonde 42, 4156 AD Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 11: N. A. Verkou, Achterweg 1, 4156 AA Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 12: D.C.A. Verkou, Achterweg 1, 4156 AA Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 13: P. van Hezik, Achterweg 2, 4156 AA Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.



Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 14: H. Dingemans, Achterweg 3, 4156 AA Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 15: A. van den Anker, Achterweg 28, 4156 AC Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 16: S.M. Symons, Achterweg 32 a, 4156 AC Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 17: D. Zweers, Achterweg 45, 4156 AB Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder “reactie gemeente” onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 18: B.J. Beers, Achterweg 51, 4156 AB Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder “reactie gemeente” onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 19: J.A. Versteegh, Achterweg 53, 4156 AB Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder “reactie gemeente” onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.



Zienswijze 20: A.H. Steen, Achterweg 59, 4156 AB Rumpt

Inhoud zienswijze:

Door deze appellante zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting van die zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2. Aanvullend is er een extra zienswijze ingediend (samen met appellante 68). In die zienswijze zijn de volgende argumenten genoemd:

1. Gesteld wordt dat het ontwerpplan gefundeerd is op de Landgoednota.
2. Het ontwerpplan (en ontwerp-omgevingsvergunning) beoogt twee te scheiden initiatieven te regelen/legitimeren nml.:
 - a. Een openbaar landgoed met een beheerderswoning;
 - b. Een verpleeghuis met 4 zorggroepen.
3. Dat het ontwerpplan om meerdere onderdelen niet in overeenstemming is met de Landgoednota dan wel de op het moment van de ter visie legging geldende regelgeving en kenbare beleidsregels.
4. Dat bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan het plan van de initiatiefnemers heeft voorop gestaan en niet de goede ruimtelijke ordening.
5. Dat de belangen van deze appellante daarom niet evenwichtig is gewogen. Waarbij gewezen wordt op privacy, verkeersbelasting, lichtoverlast en geluidsoverlast.
6. Dat de ontwerp-omgevingsvergunning het mogelijk maakt om strijdig met het ontwerpbestemmingsplan, parkeerplaatsen aan te leggen op de bestemming "Natuur".
7. Gesteld wordt dat de gemeente zelf niet weet wat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.
8. Verzocht wordt de belangen van deze appellante goed en kenbaar te wegen, het plan kenbaar en consequent te onderzoeken op het juridisch juist zijn en aan te geven waarom bindende regels en regelgeving met voeten getreden mogen worden.

Afgesloten wordt met de conclusie dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld onder meer omdat het niet voldoet aan de "ladder van duurzame verstedelijking", de Landgoednota en de heersende provinciale regelgeving (Omgevingsverordening Gelderland). Ook zal de ingediende omgevingsvergunning vanwege het in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan geweigerd dienen te worden.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt deels naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2. Wat betreft de aanvullende opmerkingen kan het volgende worden opgemerkt.

1. Over de rol van de Landgoednota in relatie tot het initiatief voor Linge's Zorglandgoed wordt verwezen naar zienswijze 1 onder thema I (onderdeel i: Nota Land Goed voor Landschap).
2. Er is geen sprake van twee aparte initiatieven. Het gaat om de realisatie van een nieuw landgoed. Kenmerk van een nieuw landgoed is dat het bestaat uit een "groen" onderdeel (aanleg van nieuwe natuur) en een "rood" onderdeel (nieuwe bebouwing). Beide onderdelen zijn in samenhang ontworpen en in dit bestemmingsplan juridisch verankerd.

3. Bij zienswijze 1 onder thema I wordt uitgebreid ingegaan op de vraag in hoeverre dit initiatief in overeenstemming is met relevante beleidsnota's.
4. Bij de planontwikkeling is terdege rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Bij de positionering van de gebouwen is onder meer gekeken naar de aanwezigheid van omliggende woningen. De direct omliggende privé-woningen zijn dan ook allen op behoorlijke afstand van het zorggebouw en/of de beheerderswoning gelegen. Daarbij zal door de aan te brengen beplanting en de beperkte bouwhoogte van de gebouwen geen sprake zijn van een dominante aanwezigheid van de gebouwen. Voor de verdere omgeving van het plangebied is aanvullend gekeken naar de verkeersafwikkeling. De uitkomst hiervan geeft geen aanleiding om medewerking aan dit initiatief te weigeren (voor het onderwerp verkeer wordt onder meer verwezen naar het gestelde bij zienswijze 1 onder thema IV).
5. De woning van deze appellant is gelegen aan de Achterweg op ruim 300 meter van de grens van het plangebied van dit bestemmingsplan. Het bouwvlak voor het toekomstige zorggebouw is op nog grotere afstand gelegen. Direct achter de woning van deze appellant staat verder een groot voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Niet aannemelijk wordt gemaakt dat deze appellant door de realisatie van het Zorglandgoed hinder gaat ondervinden door bijvoorbeeld een afname in privacy. Het verkeer naar het Zorglandgoed gaat bovendien niet over de Achterweg (zie ook par. 4.6.2 van de plantoelichting). Het Zorglandgoed is in haar functie en uitwerking afsluitend ook niet aan te merken als een hinderlijke activiteit met negatieve milieueffecten (bijvoorbeeld geluid of lichthinder) voor de omgeving.
6. De omgevingsvergunning omvat niet het aanleggen van parkeerplaatsen. Voor de realisatie van deze voorzieningen is geen omgevingsvergunning nodig. Wel dienen de parkeerplaatsen aangelegd te worden op de daarvoor in het bestemmingsplan vastgelegde locaties.
7. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De onderliggende suggestie wordt overigens niet gedeeld.
8. De belangen van omwonenden hebben meegeteld (zie ook punt 4 en 5), bindende regels worden niet overtreden (zie ook zienswijze 1 onder thema I). Uiteraard worden de plannen kritisch bekeken en zonodig door ingediende zienswijzen aangepast.

De eindconclusie dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat het niet voldoet aan de "ladder van duurzame verstedelijking", de Landgoednota en de heersende provinciale regelgeving (Omgevingsverordening Gelderland) wordt niet gedeeld. Zie hiervoor ook het gestelde bij zienswijze 1 onder thema I (locatiekeuze in relatie tot ruimtelijk beleid). Het vigerende bestemmingsplan (=bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006) zal niet de basis vormen van de verlening van de Omgevingsvergunning. Die vergunning zal worden verleend op basis van het vastgestelde bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015". Zie aanvullend ook het gestelde bij zienswijze 1 onder thema VII (ontwerp-omgevingsvergunning bouwen).

Conclusie:

De zienswijzen van deze appellant geven geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijzen worden aldus ongegrond verklaard.



Zienswijze 21: J. Krul, Achterweg 62, 4156 AC Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 22: J.R. Voskuilen, Achterweg 64, 4156 AC Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 23: C.J. van Mechelen, Achterweg 70, 4156 AC Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 24: R. Bouman, Dorpsdijk 3, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 25: G.H.J. van Oostrum, Dorpsdijk 6, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 26: Y. Melis, Dorpsdijk 10, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.



Zienswijze 27: T. Ockhuizen, Dorpsdijk 10, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 28: E. Volders, Dorpsdijk 10a, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 29: P. Volders, Dorpsdijk 10a, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 30: D. Mawdesley, Dorpsdijk 11, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder “reactie gemeente” onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 31: R. Reekum, Dorpsdijk 11, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder “reactie gemeente” onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 32: G.M. Bouvy, Dorpsdijk 14, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder “reactie gemeente” onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.



Zienswijze 33: M. Stoffels, Dorpsdijk 14, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 34: G. van der Meer-Maier, Dorpsdijk 15, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 35: R. van der Meer, Dorpsdijk 15, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 36: A.O.C. van den Bosch, Dorpsdijk 17, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 37: A. M. Oorschot, Dorpsdijk 18, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 38: F.R. Meeter-van den Broek, Dorpsdijk 19, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.



Zienswijze 39: H. Jansen, Dorpsdijk 20, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 40: M. Witkam-Stam, Dorpsdijk 22, 4156 AK Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 41: F.X. Hack, Dorpsdijk 25, 4156 AL Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 42: J.M.W. Ooteman, Dorpsdijk 26, 4156 AL Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder “reactie gemeente” onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 43: W.A. van Kuijk, Dorpsdijk 27, 4156 AL Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder “reactie gemeente” onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 44: J.J. van Mook, Dorpsdijk 31, 4156 AL Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder “reactie gemeente” onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.



Zienswijze 45: G. Hakkert, Dorpsdijk 33, 4156 AL Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 46: J. Brulot, Dorpsdijk 36, 4156 AL Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 47: T. Brulot, Dorpsdijk 36, 4156 AL Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 48: A. Cramer, Dorpsdijk 41, 4156 AM Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 49: I. v.d. Wijngaart, Dorpsdijk 46, 4156 AM Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 50: C.A. Crepin, Dorpsdijk 48, 4156 AM Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.



Zienswijze 51: I.E. Meijer, Dorpsdijk 48, 4156 AM Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 52: S.J.N. Carlier, R.M. van Gellicumstraat 5, 4156 AJ Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 53: C. Salden, R.M. van Gellicumstraat 5, 4156 AJ Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 54: M.J. van Oostrum, R.M. van Gellicumstraat 6a, 4156 AJ Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 55: C.M.I. Scholts, Middenstraat 3, 4156 AG Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 56: C. Scholts, Middenstraat 3, 4156 AG Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.



Zienswijze 57: M. van Asch, Middenstraat 19, 4156 AH Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 58: A.W. van Asch, Middenstraat 21, 4156 AG Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 59: K. Maynard, Middenstraat 31, 4156 AG Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 60: A.J. Russon van Vugt, Middenstraat 34, 4156 AG Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 61: W. Stam, Middenstraat 35, 4156 AG Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 62: A. A. van Eijkelenburg-Biesters, Middenstraat 37, 4156 AG Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.



Zienswijze 63: R.J. van Eijkelenburg, Middenstraat 37, 4156 AG Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 64: F.D. Eefting, Middenstraat 47, 4156 AG Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 65: H. Boas, Middenstraat 55, 4156 AG Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 66: W.I. van der Lingen-Abelsma, Molendijk 2, 4156 AR Rumpt

Inhoud zienswijze:

Om diverse redenen kan deze appellant zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan:

1. Het huidige open landschap rond Rumpt wordt gewaardeerd.
2. Er wordt niet voldaan aan de in hoofdstuk 11 van de Landgoednota genoemde voorwaarden:
 - a. Niet alle woningen worden in het hoofdgebouw ondergebracht.
 - b. Niet alle gebouwen zijn op het privé-perceel geclusterd.
 - c. De plaats van 1 bijgebouw van 100 m² voor het beheer. Daarvan is geen sprake.
 - d. De economische activiteit is niet van ondergeschikte aard. Er is sprake van een bedrijf met 45 medewerkers.
 - e. De omvang van de verkeersaantrekkende bewegingen is aanzienlijk (toename 35%). Met een toename van verkeersonveiligheid tot gevolg.
 - f. Volgens de Landgoednota moet sprake zijn van wonen terwijl nu sprake is van de bestemming "maatschappelijke doeleinden".
 - g. In de Landgoednota wordt gesteld dat pas een bouwvergunning zal worden verleend als het nieuwe groen is aangelegd. Nu is sprake van een combinatiebesluit.
3. Verwijzing naar het historische landschap is zinloos er heeft ter plekke nooit bebouwing gestaan. Er is sprake van eigentijdse toevoegingen (rabatten, waterpartij, dierenverblijf), een verpleeghuis en een woning. Van een versterking van het historische kader is geen sprake. De bebouwing gaat juist ten koste van dat historische kader.
4. Doordat het landgoed openingstijden kent is het niet permanent openbaar. Ook door het benodigde intensieve onderhoud van de graspaden is het landgoed minder toegankelijk. In het bijzonder ook voor personen die afhankelijk zijn van hulpmiddelen. Hierdoor zal het recreatief gebruik te verwaarlozen zijn.
5. Dat uit het ontwerpbestemmingsplan niet mag worden gekopieerd e.d. roept verbazing op.
6. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan vol staat met vage omschrijvingen die daarom als bladvulling kunnen worden aangemerkt. Genoemd worden onder meer passages over de kromakkers, over het aantal plaatsen in het zorggebouw, de mogelijke inrichting van de thematuinen, de benaming van de beheerderswoning als zijnde "poortgebouw", het omschrijven van het project als kleinschalige woonvorm in plaats van middelgroot verpleeghuis. Ook de beschreven zorgvisie van de initiatiefnemers heeft niets met de bestemming te maken.
7. Toetsing aan het Rijksbeleid is bladvulling. Er is geen Rijksbeleid voor verpleeghuis initiatieven.
8. De conclusie wat betreft de toetsing aan de Barro (onderdeel Nieuwe Hollandse Waterlinie) wordt niet gedeeld. De openheid wordt aangetast door de woning.
9. De toepassing van de Ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing gezien de omvang van de bebouwing (grootste gebouw van Rumpt). Over de wijze van toepassing wordt het volgende opgemerkt:
 - a. De regionale behoefte is niet aangetoond. Niet rekening is gehouden met Leerdam (op 4 km afstand gelegen). Het innovatieve karakter van het project wordt niet onderschreven en kan ook elders worden uitgevoerd. De groei van het aantal dementerenden die niet in de eigen woning zouden kunnen blijven staat (inter)nationaal ter discussie en die groei is ook niet aangetoond. Dat het Zorgkantoor als rekening houdt met 36 plaatsen terwijl er nog geen voorziening is in Rumpt



- geeft aan dat deze instantie zit te slapen. Er is in regionaal verband voldoende verpleeghuiscapaciteit. Op meer passende plekken houdt de gemeente Geldermalsen nieuwe initiatieven tegen.
- b. Afgevraagd wordt waarom niet voor een andere locatie wordt gekozen. Het belang van 36 verpleeghuisplaatsen voor een dorp waar statistisch nooit meer dan 1,5 dementerende voorkomt is niet aangetoond.
 - c. Van een passende ontsluiting is geen sprake. Verwezen wordt naar een brief van de provincie uit 1998.
10. Over de toets aan de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland wordt het volgende gesteld:
- a. De cultuurhistorische identiteit wordt niet versterkt. Het verpleeghuis wordt verreweg het grootste gebouw van Rumpt. Het open karakter van het gebied verdwijnt. Er wordt niet hersteld van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, er wordt gebouwd op de komgrond. De recreatieve meerwaarde wordt niet onderbouwd. Er zijn al genoeg recreatieve mogelijkheden in de omgeving. Het plan voldoet ook niet aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.
11. Over de toets aan het gemeentelijke beleid wordt het volgende gesteld:
- a. Het nieuwe verpleeghuis legt een procentueel accent in het deel van de gemeente met de minste inwoners en waar historisch altijd al een groot deel van de zorgoriëntatie op Leerdam is.
 - b. Het voldoet niet aan de Landgoedvisie. Een verpleeghuis is geen wonen, er wordt niet op één perceel gebouwd. De indeling in groepen en 6 huiskamers heeft niets met RO te doen. Het gaat gewoon over een verpleeghuis met 36 plaatsen. De locatie past wel in Lingegoed/Overgoed niet in Weeromgoed.
12. Niet ingegaan wordt op de invloed van spuitzones op de "natuurwaarden".
13. Er ontbreekt nauwkeurig onderzoek naar de aard van de slootdempingen en ook naar de uitvoeringsaspecten daarvan. Dit moet nu al bekend zijn in verband met de Omgevingsvergunning
14. De genoemde bouwhoogte is niet voldoende gedefinieerd aangezien zowel de woning als het verpleeghuis op een hoger maaiveld zouden moeten worden aangelegd.
15. Het aanplanten van bomen op plaatsen van mogelijke bewoningsresten gaat ten koste van die bewoningsresten.
16. Verkeerstoename op de Lingedijk en door het dorp is sowieso niet gewenst. Volgens de plannen is sprake van een verkeerstoename van 35% op de Roodseweg.
17. Gevraagd wordt inzage te geven hoe de gemeente de bewoning van de dienstwoning bij oplevering en in de toekomst gaat bewaken.
18. De uitvoerbaarheid van de plannen kan niet zonder meer specificatie van de cijfers worden beoordeeld. De terughoudendheid om beschikbare cijfers te verspreiden is onterecht om inkomsten van dit initiatief uit de algemene regels voor verpleeghuiszorg komen (=publieke middelen).

Reactie gemeente:

De door deze appellant aangedragen argumenten geven aanleiding tot de volgende reacties:

- 1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen;
- 2. Op de beschreven afwijkingen ten opzichte van de Landgoednota wordt het volgende gesteld:

- a. Het betreft een feitelijke mededeling waarop in par. 3.3.4 van de plantoelichting al nader is ingegaan.
 - b. Het betreft een feitelijke mededeling waarop in par. 3.3.4 van de plantoelichting al nader is ingegaan.
 - c. Binnen de bestemming "Natuur" is één bijgebouw (dierenverblijf) van maximaal 100 m² toegestaan. Dit gebouw kan worden gebruikt voor het beheer in ruime zin van het landgoed. De oppervlakte van dit gebouw komt overeen met hetgeen in de Landgoednota wordt genoemd. Overigens mag in dit verband worden gewezen op het feit dat voor de realisatie van het Zorglandgoed een bestaande veldschuur van ongeveer dezelfde oppervlakte wordt verwijderd. Deze schuur werd in de afgelopen jaren ook als dierenverblijf gebruikt.
 - d. Verwezen wordt naar thema I bij zienswijze 1 onderdeel i (Nota Land Goed voor Landschap).
 - e. Verwezen wordt naar thema IV (verkeer) bij zienswijze 1.
 - f. Verwezen wordt naar thema I bij zienswijze 1 onderdeel i (Nota Land Goed voor Landschap).
 - g. Verwezen wordt naar thema VII (ontwerp-omgevingsvergunning bouwen) bij zienswijze 1.
3. Verwezen wordt naar thema I bij zienswijze 1 onderdeel b. (Barro).
 4. Het feit dat het landgoed straks openingstijden kent doet niets af aan het feit het landgoed openbaar wordt. Openingstijden worden onder meer ingevoerd in het belang van de omgeving en de natuurwaarden. De meeste natuurgebieden in Nederland zijn overigens gesloten tussen zonsondergang en zonsopkomst. Binnen het landgoed komen ook verharde paden die voor minder valide mensen kunnen worden gebruikt.
 5. Het bestemmingsplan is door onder meer plaatsing op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl voor iedereen te raadplegen en te kopiëren voor eigen gebruik. De geciteerde mededeling op het schutblad van de toelichting van het bestemmingsplan heeft voor het juridische plan verder geen betekenis.
 6. De toelichting is mede bedoeld om meer achtergrondinformatie te geven. Van bladvulling is geen sprake. Er is geen aanleiding teksten aan te passen.
 7. Toetsing aan rijksbeleid is geen bladvulling maar een vereiste.
 8. Verwezen wordt naar het gestelde onder thema I bij zienswijze 1 bij onderdeel b. (Barro).
 9. De Ladder van duurzame verstedelijking is toegepast. Over de onderbouwing van de regionale behoefte, de aanwezigheid van bestaande voorzieningen (o.a. Leerdam), de locatiekeuze en de ontsluiting wordt in aanvulling op het gestelde in paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting nader ingegaan bij thema I van zienswijze 1 bij onderdeel c. (ladder voor duurzame verstedelijking).
 10. Verwezen wordt onder meer naar thema I van zienswijze 1 bij de onderdelen b. (Barro) en d./e. (omgevingsvisie-/verordening provincie Gelderland).
 11. Verwezen wordt naar thema I van zienswijze 1 bij de onderdelen h. (notitie wonen en zorg) en i (Nota Land Goed voor Landschap).
 12. Het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen beperkt zich tot enkele aangrenzende percelen met boomgaarden aan de zuidwestzijde van het plangebied. Tussen die percelen en het plangebied zit een A-watgang. Vanuit de regelgeving in het kader van bescherming oppervlaktewater dienen fruittelers de emissie (drift) van gewasbeschermingsmiddelen richting de watgangen al te beperken. Daarnaast richten die middelen zich op de bestrijding van specifieke organismen die het fruit aantasten. Het is daarom niet reëel om te stellen dat het natuurdoeltype (kruiden- en faunairijk grasland) niet haalbaar zou zijn.



13. De belangrijkste A-watergangen door het plangebied en grenzend aan de buitenzijde van het plangebied blijven bestaan. Alleen (delen van) enkele interne ondergeschikte B-watergangen worden ten dienste van de natuurontwikkeling gedempt. Daarvoor in de plaats komen andere waterlichamen (rabattenstructuur en een centrale waterpartij). Hierover heeft in het kader van de watertoets overleg met het waterschap plaatsgevonden. Het waterschap heeft geen aanleiding gezien om te reageren op de plannen. Het inrichtingsplan is dan ook uitvoerbaar. De omgevingsvergunning kan op basis van de huidige plannen worden verleend.
14. De bouwhoogte voor het zorggebouw en de beheerderswoning is in de regels vastgelegd op maximaal 8 meter. De wijze van meten van de bouwhoogte van een bouwwerk wordt in artikel 2.2 volgens de geldende normen beschreven. Beide gebouwen komen op het niveau van het omliggende maaiveld te liggen. Het bouwplan van beide gebouwen gaat overigens uit van een bouwhoogte van $\pm 7,5$ meter. Zie verder ook het gestelde bij zienswijze 1 thema VII onder punt c.
15. In par. 4.4 van de plantoelichting worden de resultaten van het verkennend archeologisch onderzoek beschreven. De uitkomst van dat onderzoek is dat het grootste deel van het plangebied is vrijgegeven voor verdere bodemverstoringen tot 2 meter diepte. Alleen in het deelgebied met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" gelden enkele aanvullende beperkingen. Hoewel concrete archeologische vondsten hier niet hebben plaatsgevonden wordt voor de zekerheid wel een hoger beschermingsniveau aanbevolen. Ter plekke worden in het inrichtingsplan hier echter geen diepe vlakdekkende afgravingen voorgesteld. Het verspreid inplanten van plantmateriaal is niet strijdig met dit uitgangspunt. Op een deel van het betreffende gebied hebben tot enige jaren geleden overigens nog fruitbomen gestaan.
16. De verkeerseffecten van de realisatie van het Zorglandgoed zijn beperkt. In paragraaf 4.6 van de plantoelichting wordt dit nader beschreven. Zie verder ook het gestelde onder thema IV (verkeer) bij zienswijze 1.
17. In het bestemmingsplan staat beschreven waarvoor de beheerderswoning mag worden gebruikt. Handhaving en toezicht zijn reguliere taken die worden uitgevoerd door de Omgevingsdienst Rivierenland. Dit bestemmingsplan vraagt niet om een speciale behandeling.
18. Over de uitvoerbaarheid wordt uitgebreid ingegaan bij thema V (financiën) van zienswijze 1.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 67: I.E.A. Nieuwland, Raadsteeg 4, 4156 AN Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 68: J. van de Water, Roodseweg 3, 4156 AP Rumpt**Inhoud zienswijze:**

Door deze appellant zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting van die zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2. Aanvullend is er een extra zienswijze ingediend. Deze aanvulling is identiek aan de toevoegingen die bij zienswijze 20 zijn behandeld. Voor de strekking van die aanvullende onderdelen wordt daarom verwezen naar zienswijze 20.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt in hoofdzaak naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2. Wat betreft de aanvullende opmerkingen wordt verwezen naar het gestelde onder "reactie gemeente" bij zienswijze 20 met de volgende aanpassing wat betreft punt 5.

De woning van deze appellant is gelegen aan de Roodseweg. De huiskavel grenst aan het deel van het plangebied waarin de toegangsweg komt te liggen. De toegangsweg naar het landgoed zal volgens het inrichtingsplan op bijna 40 meter van de woning komen te liggen (de dichtstbijzijnde grens van het aanduidingsvlak "ontsluiting" ligt op ruim 30 meter). Het bouwvlak waar het zorggebouw komt te staan ligt op bijna 300 meter afstand van de woning van deze appellant. Rond het zorggebouw komen verder nog diverse opgaande groenelementen.

Niet aannemelijk wordt gemaakt dat deze appellant door de realisatie van het Zorglandgoed hinder gaat ondervinden door bijvoorbeeld een afname in privacy. Wandelroutes binnen het landgoed liggen op aanzienlijke afstand van de woning. Het verkeer naar het Zorglandgoed is in absolute zin beperkt en zal zoals hiervoor is aangegeven op bijna 40 meter van het huis het landgoed binnenrijden. Het verkeer komend vanaf de provinciale weg zal bovendien al voor de woning van deze appellant rechts afslaan. Rijsnelheden op de Roodseweg (maximaal 60 km/u) zorgen er dat het afslaan rustig kan verlopen. Eenmaal op het landgoed zal de rijsnelheid verder aangepast moeten worden aan de "huisregels" (max. 30 km/u) van het landgoed. De kleinschalige parkeerplaats (10 plekken) voor bezoekers van het landgoed (wandelaars e.d.) ligt op ongeveer 150 meter afstand van de woning en vormt aldus geen hinderbron. De lichtmasten naast de oprijlaan zijn in hoogte beperkt (maximaal 5 meter). De verlichting zal op de oprijlaan gericht zijn. Aan te brengen beplanting bij de oprijlaan zal aanvullend de aanwezigheid van de lichtmasten verder verzachten. Op het perceel van de appellant is daarnaast ook opgaande beplanting aanwezig.

Het Zorglandgoed is in haar functie en uitwerking afsluitend ook niet aan te merken als een hinderlijke activiteit met negatieve milieueffecten (bijvoorbeeld geluid of lichthinder) voor de omgeving.



Conclusie:

De zienswijzen van deze appellant geven geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijzen worden aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 69: R.R. van Mook, Roodseweg 9, 4156 AP Rumpt

Inhoud zienswijze:

Door deze appellant zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting van die zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Aanvullend is er een extra zienswijze ingediend. In deze zienswijze worden de volgende overwegingen tegen het bestemmingsplan ingebracht.

1. bezwaar wordt gemaakt tegen de verandering van de leefomgeving. De aanleg van bloemrijk grasland leidt door verstuing tot een toename van ongunstige planten (o.a. distels, Jacobskruiskruid). De bedrijfsvoering wordt hierdoor ernstige schade toegebracht.
2. Door het verlies aan areaal landbouwgrond (17,5 ha) verdwijnt de mogelijkheid tot verbetering van de bedrijfsvoering door schaalvergroting.
3. De verruiming van de huidige B-watgang tot A-watgang leidt tot een verhoogde waterafvoer met mogelijke ontzanding van de ondergrond (hogere onderhoudskosten). Gevraagd wordt om garanties dat alle mogelijke toekomstige kosten (planschade, hogere onderhoudskosten e.d.) worden vergoed. Hiervoor wordt gevraagd om een overeenkomst en een nulmeting.
4. De voorgestelde inrichting met hoogstamfruitbomen, rabatten etc. wordt niet als natuur maar als cultuur gezien. Gevraagd wordt aan te geven hoe het initiatief bijdraagt aan natuurontwikkeling.
5. Het landgoedbeleid gaat uit van "burgerwoningen" en niet van verpleeghuisplaatsen met (verblijf)ruimten voor personeel, beheerder.
6. Onduidelijk is hoe op basis van het landgoedbeleid het aantal eenheden en het aantal m³ zijn berekend in relatie tot de 13,5 natuur (=andere cultuur).
7. Het landgoedbeleid gaat uit van gebouwen die onder woningbouwprogramma's vallen.
8. Het Zorglandgoed is in strijd met de gemeentelijke landgoedvisie omdat op grote schaal bedrijfsmatige of commerciële activiteiten worden ontplooid. Gewezen wordt op definities van de VNG. Zorg is een economische hoofdactiviteit in een intramuraal gebouw, welke gedurende 24 uur alle dagen van de week wordt verleend, en is daarmee niet van ondergeschikte aard.
9. Landschap, natuur, cultuur en landschapsidentiteit worden aangetast. Er heeft geen toetsing van het plan plaatsgevonden aan nota's en richtlijnen waarin de beeldkwaliteit van dit specifieke stukje Rumpt wordt beschreven.
10. Gevraagd wordt aan te geven waarom de gemeente akkoord gaat met het initiatief in relatie tot het landgoederenbeleid.
11. In de door de initiatiefnemers geopperde functies wordt in Rumpt al voorzien door een bloeiend dorpshuis. Gevraagd wordt hoe wordt voorkomen dat er concurrentie ontstaat met het bestaande dorpshuis.
12. De publieke baten van het Zorglandgoed (een kinderboerderij en bomen waar tussendoor kan worden gelopen) voorzien niet in een behoefte omdat deze voorzieningen al in Rumpt of de directe omgeving (o.a.

Landgoed Mariënwaerd) bestaan. Verzocht wordt de beschreven meerwaarde voor het dorp te onderbouwen.

13. De schuurachtige bebouwing in u-vorm en de beheerderswoning hebben geen allure. Afgevraagd wordt welke beeldkwaliteitsplannen de gemeente hanteert om deze allure te controleren.
14. Water met een sierfunctie is geen natuur volgens de landgoedvisie. Ook de parkeerplaatsen, paden en overige waterpartijen mogen niet als natuur worden aangemerkt. Dit heeft gevolgen voor de hoeveelheid m³ dat aan bebouwing mag worden gerealiseerd. Gevraagd wordt deze normen te handhaven.
15. Afgeweken wordt van de bepaling dat bebouwing geconcentreerd moet worden op het privé-terrein dan wel ruimtelijk geclusterd dient te worden. Ook dienen alle woningen in het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Afgevraagd wordt welke beweegredenen hiervoor zijn om af te wijken van de landgoednota.
16. In de toelichting wordt op geen enkele wijze aangegeven waarom de economische haalbaarheid van het Zorglandgoed verzekerd is. Gevraagd wordt om de stukken te ontvangen van deze toets.
17. Verondersteld wordt dat er tussen de gemeente en de initiatiefnemers al afspraken zijn gemaakt gelet op de gedane investeringen door de initiatiefnemers. Verzocht wordt de beschikking te krijgen over het (concept) van de anterieure overeenkomst.
18. Gemist wordt een beschrijving van mogelijke risico's op planschade.
19. Gesteld wordt dat het Zorglandgoed alleen exploitabel is als de bewoners een (aanzienlijke) eigen bijdrage gaan betalen. Dit strookt niet met het geschetste beeld dat het Zorglandgoed voor iedereen toegankelijk is. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen het ontwikkelen van zorgvoorzieningen met directe en/of indirecte ondersteuning uit publieke middelen voor meer dan gemiddeld bemiddelde mensen. Afgevraagd wordt in hoeverre dit past in het sociaal gemeentelijk beleid.
20. Betwijfeld wordt of het beoogde niveau van de beeldkwaliteit van het groen wel kan worden bereikt/onderhouden louter alleen door de inzet van vrijwilligers met behulp van dagtherapie voor bewoners/patiënten. Afgevraagd wordt hoe de gemeente gaat toezien op het bereiken en handhaven van dat groenonderhoud.
21. Gesteld wordt dat bij faillissement van het Zorglandgoed de gemeente een financieel risico loopt bij het weer in gebruik nemen, aanpassen of slopen van de opstallen en de natuur. Een alomvattende onafhankelijke risicoanalyse ontbreekt. Afgevraagd wordt of de gemeente een dergelijk risico wil lopen en hoe die mogelijke kosten worden afgedekt. In dit verband wordt bezwaar gemaakt tegen deze vorm van onzorgvuldig en onbehoorlijk bestuur; nl het nemen van een besluit van financieel aanmerkelijk belang zonder een voorafgaande gedegen risicoanalyse. Waarom wordt met een dergelijk risicovol project gestart.
22. De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering slechts zeer beperkt gegevens bekend zijn gemaakt. Informatie over de effecten van de gewenste bouwfasering ontbreken. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. De toelichting is op dit punt onder de maat. Gevraagd wordt die toelichting uit te breiden.
23. Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat er nu en op termijn een duurzame zorgbehoefte is in deze vorm. Ook dient rekening te worden gehouden met uitbreidingen als gevolg van al geplande c/q. uitgevoerde ontwikkelingen op het gebied van intramurale zorg. Afstemming in het zorgaanbod, nu in de toekomst en tussen de omliggende gemeentes is nodig.
24. Uitleg wordt gevraagd over de genoemde capaciteit van enkele wegen in de omgeving van het plangebied. Niet ingestemd kan worden met de genoemde aantallen. Gesteld wordt dat de genoemde wegen nu al aan



- hun maximale belasting zitten. Verwezen wordt naar een brief van de provincie uit 1998 waarin gesteld wordt dat verdere publiek-aantrekkende functies aan de Roodseweg niet acceptabel zijn.
25. Het parkeerterrein voor personeel en bezoekers komt niet alleen op eigen terrein (binnen met wonen bestemde terreingedeelte).
 26. Het onderzoek naar parkeren en verkeer is onvolledig. Geen rekening is gehouden met medische en facilitaire diensten.
 27. Verwacht wordt dat door het extra verkeer extra (onderhouds- en veiligheids-)maatregelen aan het omliggende wegennet moeten worden uitgevoerd. Gevraagd wordt of deze kosten worden verhaald, én hiervoor bij de start van het project dwangmiddelen vast te leggen richting de initiatiefnemers bij gebleken onveiligheid of schade aan het wegdek. Deze aanpassingen aan het wegennet moeten objectief toetsbaar zijn.
 28. Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt en onderbouwd wat het effect is van de toename aan verkeersbewegingen op de verkeersveiligheid. Het wegennet in en om Rumpt bestaat vooral uit smallere landweggetjes zonder gescheiden voorzieningen voor fietsers en voetgangers. Ook bij een beperkte toename van het autoverkeer zal het negatieve effect op de verkeersveiligheid groot zijn. Genoemd worden in dat verband de effecten op de verkeersveiligheid van schoolgaande kinderen naar Leerdam (via de dijk), naar de peuterspeelzaal ('t Hummeltje) en de buitenschoolse opvang (Villa Spetter) in de basisschool "de Bloeiende Betuwe" te Rhenoy, én de basisschool de Springplank aan de Achterweg te Rumpt. Kinderen kunnen in de toekomst niet zelfstandig meer naar school fietsen. Er worden garanties gevraagd wat betreft de verkeersveiligheid.
 29. Afggevraagd wordt hoe de gemeente zeker kan zijn van de stelling dat het Zorglandgoed betaalbare en kwalitatief hoge zorg kan leveren.
 30. Waarom wordt uitgegaan van de verkeerde aantal patiënten (36 ipv 30).
 31. Waarom moeten die mensen gaan wonen in het buitengebied van Rumpt zonder noemenswaardige relatie met dit dorp.
 32. Er is sprake van een grootschalig verpleeghuis in plaats van een kleinschalig project.
 33. De typering van het gebied in par. 2.1 van het inrichtings- en beheerplan wordt onderschreven.
 34. Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijze waarop het huidige landschap met fotobeelden wordt toegelicht. Vooral de foto met de maisakker wordt afgewezen omdat dit niet representatief is voor het open landschap zoals dat tot enige jaren geleden nog bestond. Ook de periode dat mais het zicht plaatselijk belemmert wordt genuanceerd (slechts enkele maanden per jaar). En de mais staat vooral op de percelen van de initiatiefnemers zelf. Gesteld wordt dat deze openheid nu wordt aangetast door de voorgenomen bebouwing, de doorgaande weg met verlichtingsmasten tot zes meter hoog.
 35. De cultuurhistorie wordt goed beschreven. Door de aanleg van het Zorglandgoed gaat het open karakter definitief verloren. Aan de zuidzijde van Rumpt wordt het uitzicht, de stilte en het donkere gebied volledig landschappelijk te niet gedaan. Op verrassende doorzichten zit niemand te wachten want die zijn er al. Mijn uitzicht tot aan de Kerkweg wordt teniet gedaan door de aanleg van de beheerderswoning en de rabatconstructie.
 36. In het plangebied is nooit (grootschalige) bebouwing aanwezig geweest. Bezwaar wordt daarom gemaakt tegen de grootschalige bebouwing (8000 m³). Bebouwing kan ook nooit een versterking van de landschappelijke waarde/natuur betekenen.

37. De bebouwing op het landgoed krijgt geen allure. Een oude boerderij zou beter en aansprekender zijn. De bebouwing is vooral functioneel.
38. De genoemde Franse moestuin is niet gebiedseigen. Tuinelementen dienen aan te sluiten bij wat in de omgeving gebruikelijk is.
39. De genoemde waterberging zou niet aan de orde zijn omdat er geen noodzaak/plannen tot extra waterberging zou zijn. Een nadere onderbouwing wordt gevraagd.
40. Getwijfeld wordt (door de rijke bodem) aan de mededeling dat de opschoning van de waterplas maximaal een per 10 jaar moet gebeuren. Afgevraagd wordt wat de gevolgen voor de exploitatie zijn als dit vaker moet gebeuren.
41. Gesteld wordt dat het tegengaan van distels (uitsteken ipv maaien) veel werk met zich zal meebrengen. Verzocht wordt om een realistisch beeld van de onderhoudsactiviteiten te geven rekening houdende met de grondsoort. Verzocht wordt aan te geven wat wordt bedoeld met actief ingrijpen in de akkerdistel. Afgevraagd wordt ook wat wordt bedoeld met “aanvullend ontwikkelbeheer” zoals genoemd bij het onderdeel beheer waterlopen en natuurvriendelijke oevers.
42. Verzocht wordt toe te zien dat het vrijkomende riet op een correcte wijze wordt afgevoerd.
43. Gesteld wordt dat het bereiken van de natuurdoeltype “kruiden- en faunairijk grasland” door de zeer voedselrijke bodem moeilijk te realiseren is en veel onderhoud zal vragen en daardoor ook kostbaar is. Betwijfeld wordt of deze kosten wel goed zijn ingeschat.
44. Gesteld wordt dat op percelen in het plangebied nog maïs wordt verbouwd en dat er nog intensief wordt bemest. Dit zou in tegenspraak zijn met de beschreven beheersmaatregelen om te verschrallen. Getwijfeld wordt aan de intentie van de initiatiefnemers om tot echte natuurontwikkeling te komen. Verzocht wordt daarom taakstellende activiteiten en tijdstippen op te nemen. Verzocht wordt ook de term begrazing te concretiseren.
45. Omdat de steenuil al langs de Kerkweg en Achterweg zit hoeft geen extra natuur in de vorm van hoogstambomen met bloemrijk grasland te worden aangelegd. Verzocht wordt de passage te verwijderen.
46. Verzocht wordt concreet aan te geven hoe het onderhoud aan de rabatten zal plaatsvinden en hoe vaak. Rabatonderhoud is zeer arbeidsintensief.
47. Suggestieve en vrijblijvende ideeën (standaardteksten) in het inrichtings- en beheerplan dienen achterwege te blijven.
48. Verzocht wordt aan te geven welk beleid zal worden gevoerd op het afvoeren van afval/maaisel.
49. De wandelpaden van gras zullen intensief gemaaid moeten worden (wekelijks in groeiperiode). Dit gaat geluidsoverlast (door maaimachines) voor de omwonenden opleveren. Verzocht wordt de berekeningen van de mogelijke geluidsoverlast inzichtelijk te maken.
50. Verzocht wordt aan te geven hoe de genoemde “goede staat van onderhoud” van bruggen, parkeerplaatsen e.d. wordt bereikt en gehandhaafd. Hetzelfde wordt gesteld over de vormgeving en het onderhoud van de hekken en afscheidingen.
51. Er ontbreekt een verlichtingsplan. In het bestemmingsplan staan masten van maximaal 6 meter opgenomen. De verlichting hoort niet bij de natuur en zou consequenties hebben voor de toegestane m³ aan bebouwing.
52. Verzocht wordt diverse genoemde functies binnen de bestemming “Natuur” uit deze bestemming te halen. Genoemd worden een dierenverblijf met educatieve functie, de ontsluitingsweg en het parkeren.



53. Gewezen wordt op het feit dat voor het Zorglandgoed geen draagvlak in het dorp bestaat. En dat nu, ondanks het belang dat de gemeente in het verleden aan het draagvlak heeft gegeven, deze voorwaarde genegeerd en terzijde wordt geschoven.

Afgesloten wordt met het verzoek het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit mede omdat het plan: (i) niet past binnen de daarvoor geldende beleidskaders, (ii) aantoonbaar op onderdelen onvoldoende is onderbouwd/gemotiveerd, (iii) voor een belangrijk deel niet juist is bestemd en (iv) geen bijdrage levert aan een goede ruimtelijke ordening.

Mocht het plan wel worden vastgesteld dan zal een claim op planschade worden ingediend als gevolg van een ernstige aantasting van de huidige waarden waaronder de waardevermindering van het agrarisch bedrijf.

Reactie gemeente:

Deels wordt verwezen naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2. Wat betreft de door deze appellant in de extra zienswijze genoemde argumenten wordt het volgende ingebracht:

1. Het beheer van de natuurpercelen zal zodanig zijn dat omliggende agrarische percelen geen nadelige hinder zullen ondervinden van het overwaaien van zaden e.d.. De beheerders van het landgoed kunnen daar zonodig straks rechtstreeks voor worden benaderd. In de beginfase van de natuurontwikkeling zullen vooral de randzones iets intensiever beheerd worden (vooral bij verwijderen toplaag). Wanneer eenmaal weer een gesloten vegetatiedek ontstaat, is de kans op bijvoorbeeld de akkerdistel (vooral in open grond) al veel kleiner. Verder wordt aanvullend ook verwezen naar antwoord 41. Overigens mag in dit verband ook vermeld worden dat de vergroting van de natuurlijke diversiteit in het plangebied (o.a. een betere biotoop voor vlinders en bijen) ten goede komt aan de landbouw (o.a. voor natuurlijke bestuiving van fruitbomen). Ten slotte is het toekennen van een natuurbestemming aan percelen grenzend aan landbouwpercelen een gangbaar verschijnsel in Nederland waar cultuur- en natuurfuncties ruimtelijk nauw verweven zijn.
2. Door de aanleg van het Zorglandgoed krijgt agrarische grond een andere maatschappelijke functie. Dit is een gangbaar proces in Nederland en op zich geen reden om geen medewerking te verlenen aan de realisatie van het landgoed. De grondverwerving voor het Zorglandgoed is verder in vergelijking met de gehele grondmarkt maar een beperkte transactie. De grond is meerdere jaren te koop geweest waardoor deze appellant ook zelf tot grondverwerving had kunnen overgaan.
3. Er wordt geen B-watgang naar een A-watgang omgebouwd. De bestaande A-watgang tussen de achterzijde van het perceel van deze appellant en het landgoed (eigendom van waterschap Rivierenland en grotendeels gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) krijgt gedeeltelijk aan de oostzijde een natuurvriendelijke oever (gelegen binnen het landgoed). De natuurvriendelijke oever verandert de status van deze watgang echter niet. De watertoevoer door deze watgang wordt verder bepaald door het waterschap (o.a. Keurbesluiten). Als het waterschap de waterpeilen in de watgangen wil wijzigen zal zij dit via de gebruikelijke weg publiceren. Het waterschap is verder betrokken geweest bij de opzet van het landgoed (o.a. via watertoets). Het waterschap is geïnformeerd over het ter inzage gaan van het ontwerpplan en heeft schriftelijk aangegeven in de planstukken geen reden te zien een zienswijze in te dienen. Er is, mede gelet op het antwoord bij vraag 1, geen enkele reden om op voorhand te spreken van

extra (onderhouds)kosten. Voor planschade kent de Wet ruimtelijke ordening een eigen regeling. Een nulmeting en een overeenkomst met de appellant zijn aldus niet aan de orde.

4. Door het gevarieerde inrichtingsplan zal in het plangebied onmiskenbaar meer natuur- en landschapswaarden ontstaan. Het huidige agrarische landschap in het plangebied en directe omgeving wordt nu gedomineerd door commerciële boomgaarden, weilanden en maïspercelen in veelal grotere aaneengesloten oppervlaktes. Kleine landschapselementen zoals houtsingels, bossages e.d. ontbreken nagenoeg. De genoemde hoogstamboomgaard (met bloemrijk grasland) is onder meer gunstig voor het leefgebied van de steenuil. Rabatten kennen door de afwisseling van vochtig en droog meer variatie in de vegetatie. Zie verder ook de slotconclusie in par. 7.1 van de natuurtoets (=bijlage van de toelichting).
5. De vaste gebruikers van het zorggebouw wonen daar permanent. Daarbij ontvangen zij zorg. Samengevat is hier sprake van een vorm van beschermd wonen. In zienswijze 1 onder thema I wordt bij het onderdeel Nota Landgoed voor Landschap nader ingegaan op de overwegingen van de gemeente om deze vorm van wonen passend te vinden binnen de formule "nieuw landgoed".
6. De benodigde hoeveelheid van 12 ha nieuwe natuur dat minimaal nodig is om 8000 m³ woonbebouwing mogelijk te maken, wordt in dit plan ruimschoots gehaald. Het grootste deel van het plangebied (± 16 ha) heeft de bestemming "Natuur" gekregen. Ook als de daarin gelegen ontsluitingsweg (incl. parkeerplaatsen) wordt afgetrokken blijft er 15 ha nieuwe natuur over. Ook de centrale waterpartij kan hierbij worden meegerekend omdat deze duidelijk is ontworpen voor het realiseren van (natte) natuurwaarden, onder meer in de vorm van natuurvriendelijke oevers.
7. Gebouwen die op een landgoed worden gerealiseerd hoeven niet noodzakelijkerwijs onder het woningbouwprogramma te vallen. Het woningbouwprogramma is in essentie een administratieve verantwoording (o.a. richting de provincie) van op te leveren woningen binnen de gemeente. Niet alle woningtypes vallen hier onder. Het zorggebouw met onzelfstandig wonen staat los van het woningbouwprogramma. De beheerderswoning op het landgoed valt hier wel onder.
8. Van een bedrijfsfunctie zoals genoemd in de gemeentelijke Landgoednota is geen sprake daar het hier om een vorm van wonen (beschermd wonen) gaat. In de Landgoednota wordt bij de economische activiteiten gesproken over andersoortige inkomstenbronnen naast de woonfunctie, zoals genoemde horeca en verblijfsrecreatieve activiteiten. Zie hiervoor verder ook het gestelde bij zienswijze 1 onder thema I wat betreft het onderdeel i (Nota Landgoed voor Landschap).
9. Voorafgaand aan de vormgeving van het landgoed heeft een analyse van het plangebied plaatsgevonden. Gekeken is naar het huidige landschapsbeeld maar ook naar het "oorspronkelijke" cultuurlandschap. Het ontwerp is een eigentijdse toevoeging, waarbij terdege rekening is gehouden met bijvoorbeeld de vroegere verschillen tussen de oeverwallen en de komgronden. In de plantoelichting en in het "inrichtings- en beheerplan" (bijlage 1 bij de planregels) wordt verslag gedaan van deze analyse waarbij ook relevante beleidsdocumenten worden aangehaald.
10. In paragraaf 3.3.4 van de plantoelichting wordt de uitwerking van het Zorglandgoed vergeleken met de uitgangspunten van de Landgoednota.
11. Concurrentie met het dorps huis de Albertine is gelet op de specifieke functie van het Zorglandgoed (beschermd wonen) niet aannemelijk.
12. Het feit dat niet iedereen de toegevoegde publieksfuncties van het Zorglandgoed onderschrijft wil niet zeggen dat het landgoed geen gebruiksfunctie voor het dorp kan vervullen, want dat kan het wel degelijk



(voor huidige en toekomstige generaties). Het landgoed wordt namelijk opengesteld voor recreatief medegebruik waardoor ook bewoners van Rumpt een wandeling door het landgoed kunnen maken en onder meer de nieuwe natuur- en landschapswaarden kunnen beleven. In tegenstelling tot genoemd landgoed Mariënwaerdts zal dit landgoed direct aansluiten op de kern Rumpt. Het Zorglandgoed kan ook een sociale en economische meerwaarde voor het dorp Rumpt en omgeving opleveren (zie hiervoor ook het gestelde bij zienswijze 1 thema I onderdeel c. (stap 2).

13. Het beeldkwaliteitsplan voor de gebouwen is als bijlage 2 aan de planregels verbonden. Dit rapport geeft inzage en verantwoording in de te realiseren aanzichten van de gebouwen.
14. De centrale waterpartij heeft onder meer door de natuurvriendelijke oevers wel degelijk een natuurfunctie. Over de normen voor de bebouwing in relatie tot de hoeveelheid nieuwe natuur wordt verder verwezen naar antwoord 6.
15. In paragraaf 3.3.4 van de plantoelichting wordt het initiatief "getoetst" aan de landgoednota. Daarbij wordt ook ingegaan op de beweegredenen om de bebouwing (zorggebouw/beheerderswoning) uit elkaar te plaatsen.
16. In par. 6.1 van de plantoelichting worden op hoofdlijnen de investeringslasten en hoofdkomsten van het Zorglandgoed beschreven. Aanvullend heeft de gemeente in vertrouwelijkheid inzage gekregen in meer gedetailleerde bedrijfsplannen. Alles bij elkaar is dit voor de gemeente voldoende om de economische uitvoerbaarheid als afdoende onderbouwd aan te merken. Daarbij moet worden bedacht dat het hier een particulier project betreft. De gemeente toetst de economische haalbaarheid dan ook alleen op hoofdlijnen, met als doel de vraag te beantwoorden of het aannemelijk is dat het project kan worden uitgevoerd. Dit is naar de mening van de gemeente in afdoende mate aangetoond.
17. Er zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemers geen afspraken gemaakt. Er is bijvoorbeeld geen intentieovereenkomst afgesloten. Gedane voorinvesteringen behoren bij het ondernemersrisico. Er is ook geen anterieure overeenkomst afgesloten. Het kostenverhaal is anderszins geregeld (zie hiervoor ook par. 6.1 van de plantoelichting).
18. Er is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.
19. Of de toekomstige bewoners van het Zorglandgoed straks een eigen bijdrage moeten leveren is planologisch gezien niet relevant. In Nederland wordt voor steeds meer (zorg)voorzieningen een eigen bijdrage gevraagd. Deze ontwikkeling zal geleid worden naar het streven naar het beheersbaar houden van de zorgkosten waarschijnlijk alleen maar doorzetten. De overheid geeft overigens zelf richting aan de hoogte van de eigen bijdrage voor specifieke activiteiten (bijvoorbeeld eigen bijdrage voor de was). De exploitatie van het Zorglandgoed zal verder gebruik maken van de reguliere financieringsstromen die ook voor andere woon-zorgvoorzieningen gelden.
20. Bij het beheer van het landgoed (het groenonderhoud) wordt niet alleen gesteund op de inzet van vrijwilligers of op dagbesteding. In de exploitatieopzet wordt ook rekening gehouden met de inzet van een professionele groenmedewerker. De rol van de gemeente is beperkt tot het ingrijpen wanneer de natuurdoelen niet worden bereikt of niet duurzaam in stand worden gehouden.
21. De gemeente loopt geen financieel risico bij dit project. De gemeente is, en wordt geen eigenaar van de gronden, en zal ook niet participeren in de bedrijfsvoering van het Zorglandgoed. Kostenverhaal van de planologische voorbereidingskosten is verzekerd. Overigens zijn er ook geen aanwijzingen dat het project niet levensvatbaar zou zijn. De gemeente gebruikt alleen haar publiekrechtelijke bevoegdheid voor het

- creëren van een planologische basis voor dit particuliere initiatief. De noodzaak van een alomvattende risicoanalyse wordt dan ook niet gedeeld. Van een onzorgvuldig of onbehoorlijk bestuur is geen sprake.
22. Zie hiervoor de antwoorden bij de vragen 16 en 21. Van een bouwfasering is wat betreft het zorggebouw geen sprake.
 23. Intramurale zorg (of 24-uurs-zorg) zal voor bepaalde doelgroepen nodig blijven. Juist de doelgroep voor het Zorglandgoed ("psycho-geriatrische zorgvragers") zal ook met de huidige bezuinigingsvoorstellen in de zorgsector (AWBZ) afhankelijk blijven van voorzieningen waar intramurale zorg wordt geboden. Dit geldt vooral voor de zwaardere zorgzwaartepakketten (zzp 4, 5 en 7). Verwacht mag daarbij worden dat er genoeg interesse zal zijn om een 30-tal vaste woonzorgplaatsen opgevuld te krijgen. Prognoses van onder meer VGZ-zorgkantoren geven aan dat door de vergrijzing (steeds meer mensen met een steeds hogere leeftijd) in de toekomst een blijvende maar ook stijgende vraag naar zorgplaatsen voor "psycho-geriatrische zorgvragers" zal ontstaan. Met deze landelijke trend zal ook deze regio te maken krijgen. De landelijke en groene setting van het Zorglandgoed zijn aanvullend onderscheidende factoren in vergelijking met andere woonzorgcomplexen voor mensen met hetzelfde ziektebeeld. Een concurrerend vergelijkbaar initiatief is in deze regio niet voorhanden waardoor het Zorglandgoed een sterke en unieke marktpositie zal hebben.
 24. In par. 4.6.2 van de plantoelichting wordt onder meer ingegaan op de verkeersafwikkeling. In de berekening van de verkeersintensiteiten wordt daarbij ook nog uitgegaan van een "worst case scenario". Bij het bepalen van de verkeersbewegingen is bijvoorbeeld niet rekening gehouden met de mogelijkheid dat een deel van de bezoekers of het personeel per fiets, of gezamenlijk in één auto zal komen. In de praktijk zal het aantal verkeersbewegingen dan ook eerder lager dan hoger uitvallen. Fietsgebruik of carpoolen zal wel worden gestimuleerd maar zal uiteraard niet worden verplicht. Voor het overige wordt wat betreft dit onderwerp aanvullend verwezen naar het gestelde in zienswijze 1 onder thema IV (verkeer).
 25. Voor het parkeren zijn binnen het landgoed twee locaties voorhanden (zie hiervoor onder "parkeren" in paragraaf 4.6.2 van de plantoelichting). Deze locaties zijn ook in de planregels geborgd. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen zal het bestemmingsplan gevolgd dienen te worden.
 26. De in paragraaf 4.6.2 van de plantoelichting beschreven toename van verkeersbewegingen geeft een realistisch beeld. Daarbij is onder meer rekening gehouden met medische ondersteuning. Zie verder ook het advies van Veilig Verkeer Nederland dat bij zienswijze 1 onder thema IV (verkeer) aan de orde komt.
 27. Buiten het plangebied wordt gebruik gemaakt van openbare wegen. Gebruik van deze wegen staat voor iedereen open mits aan de verkeersregels wordt gehouden. Specifiek kostenverhaal voor reguliere onderhoudslasten vindt in deze gemeente niet plaats. Dus ook niet naar de huidige gebruikers van deze wegen. Het type verkeer en de verwachte verkeersintensiteiten naar het Zorglandgoed zijn ook niet dusdanig dat dit tot objectief aantoonbare extra schade aan de wegen zal leiden.
 28. Zie hiervoor het antwoord op vraag 24. Het fietsverkeer binnen het dorp Rumpt (o.a. naar basisschool De Springplank) wordt door de aanleg van het Zorglandgoed niet beïnvloed omdat de woonstraten van Rumpt geen logische aanrijroute vormen voor het Zorglandgoed.
 29. In par. 2.3 van de plantoelichting en 1.2 van het "inrichtings- en beheerplan" worden de visie van de initiatiefnemers over de wijze van zorgverlening e.d. als achtergrondinformatie toegelicht. Het is geen taak van de gemeente om nu, of in de toekomst, de kwaliteit van de zorg te controleren. Hiervoor bestaan andere instanties.



30. In par. 2.2 en 2.3 van de plantoelichting wordt beschreven hoeveel zorgplaatsen er in het zorggebouw komen. Gesproken wordt over 30 vaste plaatsen en 6 flexibel te gebruiken plaatsen.
31. In par. 3.1.3 wordt onder "stap 2" nader ingegaan op de locatiekeuze. De toekomstige bewoners hoeven daarbij niet noodzakelijkerwijs een relatie met het dorp Rumpt te hebben.
32. Een 30-tal vaste zorgplaatsen (aangevuld met 6 flexibele plaatsen) betreft een overzichtelijk aantal. In zoverre is het gebruik van de term "kleinschalig" te rechtvaardigen. Dit wordt bevestigd door de AWBZ erkenning voor een kleinschalige woonvorm van 30 zorgplaatsen. Dat deze appelland er een andere kwalificatie aan geeft, doet niets af aan de strekking van het bestemmingsplan. De voor het bestemmingsplan verrichte onderzoeken zijn immers afgestemd op de in het bestemmingsplan benoemde/vastgelegde activiteiten.
33. Kennis wordt genomen van de instemming.
34. De opgenomen foto-impressies in het "inrichtings- en beheerplan", in combinatie met de teksten uit dat plan én de beschrijving van de huidige situatie in de plantoelichting (par. 2.1) geven een reëel beeld. Er is geen aanleiding hier wijzigingen in aan te brengen.
35. Het ontwerp van het Zorglandgoed is gebaseerd op de historische verschillen tussen het meer besloten oeverwallengebied en het open komgebied. Tegelijkertijd is niet gestreefd naar een reconstructie van het oude historische landschap. Dit historische landschap is door de groei van Rumpt (o.a. woonwijk Achtermonde), de sterk toegenomen bebouwing aan de Roodseweg (waaronder het boerderijcomplex van deze appelland), en niet te vergeten de aanleg van de provinciale weg immers voorgoed verdwenen. Ook het agrarische grondgebruik van nu is niet meer te vergelijken met de situatie van bijvoorbeeld net na de oorlog. Het ontwerp van het Zorglandgoed is uiteindelijk een landschappelijke uitwerking met respect voor de cultuurhistorie van het gebied maar ook met ruimte voor eigentijdse toevoegingen zoals de bebouwing en een waterpartij. In de toekomst zal op het landgoed een gevarieerder landschapsbeeld ontstaan. Dit levert andere zichtlijnen (doorkijkjes) op. Vanuit de woning aan de Roodseweg zal het gebied ook anders beleefd gaan worden. Vanuit de achterzijde van de woning van de appelland ligt de Kerkweg op ten minste 600 meter. Een ongewijzigd uitzicht over dergelijke afstanden is in Nederland voor (nagenoeg) niemand weggelegd. Ook agrarisch gebruik (bijvoorbeeld boomgaarden met windsingels) kan die zichtlijn wijzigen.
36. Dat er vroeger binnen het plangebied nooit (grootschalige) bebouwing is geweest is een feitelijke constatering en zegt verder niets over de inpasbaarheid van nieuwe bebouwing. Op de plek van de wijk Achtermonde heeft vroeger immers ook geen (grootschalige) bebouwing gestaan. De vormgeving van de gebouwen op het landgoed heeft een zelfstandige kwaliteit maar levert daarnaast ook een bijdrage aan de totale ruimtelijke kwaliteit van het gehele landgoed. Vanuit verschillende plekken op het landgoed zijn er doorzichten op de gebouwen. In zoverre wordt de beleving van het landgoed versterkt door de aanwezige bebouwing.
37. Alle gebouwen zijn door een architect als een "familie" ontworpen (overeenkomstige vormgeving en materiaalgebruik). Het zorggebouw heeft een landelijke en ingetogen bouwstijl en bestaat uit drie geschakelde vleugels. Twee vleugels van het gebouw hebben twee bouwlagen, de derde heeft één bouwlaag. De bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijft hierdoor beperkt en bijvoorbeeld ruim beneden de maximaal genoemde bouwhoogte van 15 meter in de Landgoednota. Bij het ontwerp hebben verder allerlei aandachtspunten een rol gespeeld waaronder de bezonning (energiebesparing), de sociale controle (oriëntatie huiskamers in relatie tot buitenruimtes), en het wooncomfort van de toekomstige bewoners. Het

materiaalgebruik is hedendaags met verwijzing naar agrarische gebouwen. De architectuur heeft daarmee wel degelijk een kwaliteitsuitstraling zonder dat het hoeft te imponeren door een uitgesproken dominante bouwstijl. Zie verder ook het beeldkwaliteitsplan dat bij de planregels is gevoegd.

38. Van een klassieke Franse moestuin wordt in de planstukken niet gesproken.
39. In paragraaf 4.3 van de plantoelichting worden de wateraspecten beschreven. Daarbij wordt ook over waterberging gesproken in verband met een toename van de verhardingsoppervlakte.
40. Deze vraag over het onderhoud van de waterplas valt te plaatsen bij meerdere reacties die ingaan op de wijze van beheer van het landgoed zoals beschreven in het "inrichtings- en beheerplan Linge's Zorglandgoed" (bijlage bij van het bestemmingsplan). Bedacht moet daarbij worden dat het hier om algemene beheeradviezen gaat die gebaseerd zijn op gangbare vakliteratuur en praktijkervaringen. Sommige natuurdoelen kunnen daarbij op verschillende manieren worden bereikt. Vandaar dat soms meerdere beheervarianten worden beschreven. Beheer van natuurgebieden is verder een dynamisch proces waarbij steeds ingespeeld moet worden op wijzigende omstandigheden of nieuwe beheerinzichten. Van belang is uiteindelijk dat de beoogde einddoelen, zoals kruiden- en faunairijk grasland of bosschages, worden bereikt en duurzaam in stand worden gehouden. Bij het toekennen van deze einddoelen is rekening gehouden met alle relevante abiotische factoren zoals de bodemsoort, grondwaterstanden, voedselrijkdom e.d.. Het gaat dus om voor dit gebied realistische einddoelen (zie ook vraag 43). Zoals bekend is verder tijd nodig om de natuurpotenties tot volle wasdom te laten komen. Voor het bestemmingsplan is van belang dat de basiscondities (o.a. door aanplanten van bomen, stoppen met bemesten) voor de natuurontwikkeling tot stand komen. Het verdere beheer en al wat daar bij komt (financiering, wijze van verwerking snoeiafval etc) is uiteindelijk in hoofdzaak de verantwoordelijkheid van de ondernemer/beheerder. Hetzelfde kan gesteld worden van het aanleggen en onderhouden van algemene voorzieningen (wandelpaden, hekken en afscheidingen e.d.) op het landgoed. Kennis wordt daarom genomen van opmerkingen die betrekking hebben op detailonderdelen uit het beheerplan (zie ook vragen 41, 42, 46, 47, 48, 49, en 50). Het betreffen geen zaken die in het kader van dit bestemmingsplan verder zouden moeten worden onderbouwd en/of uitgewerkt. In het bedrijfsplan is aanvullend voldoende rekening gehouden met de beheer- en onderhoudskosten van het landgoed (zie ook par. 6.1 van de plantoelichting).
41. Zie antwoord bij vraag 40. Actief ingrijpen bij akkerdistel kan in de vorm van het verwijderen van individuele planten, maar ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen is toegestaan als omliggende percelen hinder gaan ondervinden. Wat het aanvullend beheer zou kunnen zijn wordt beschreven.
42. Zie antwoord bij vraag 40.
43. Zie antwoord bij vraag 40.
44. Aanvang maken met het verschrallen van de gronden hoeft pas formeel te starten als het bestemmingsplan in werking is getreden. Tot die tijd geldt de agrarische bestemming.
45. Dat een kleinschalig landschap met bloemrijk grasland en hoogstamboomgaarden gunstig is voor de steenuil is een gegeven. Er is dan ook geen reden een dergelijke passage uit het inrichtingsplan te verwijderen.
46. Zie antwoord bij vraag 40.
47. Zie antwoord bij vraag 40.
48. Zie antwoord bij vraag 40.



49. Het onderhouden van natuurgebieden (o.a. maaien van bloemrijke graslanden) is niet intensief en wijkt in dat opzicht niet in negatieve zin af van normaal agrarisch beheer. Het is in ieder geval veel minder intensief dan het onderhoud van privé-tuinen in een woonwijk. Voor beheer van natuurterreinen bestaan dan ook geen wettelijke geluidsnormen. Onverharde struipaden door weidepercelen hoeven ook niet wekelijks gemaaid te worden en liggen bovendien niet direct achter woningen van derden.
50. Zie antwoord bij vraag 40. In paragraaf 3.3.4 van het "inrichtings- en beheerplan" wordt onder meer met impressies ingegaan op hekken en afscheidingen.
51. Terughoudend zal worden omgegaan met het aanbrengen van buitenverlichting in het landgoed. De verlichting blijft in hoofdzaak beperkt tot de oprijlaan tussen de entree aan de Roodseweg en het zorggebouw. Volgens de planregels mogen hier maximaal 15 verlichtingsmasten komen van maximaal 5 meter hoog.
52. Binnen de hoofdfunctie "Natuur" (omvat veruit het grootste deel van het plangebied) is slechts één gebouw mogelijk. Namelijk een dierenverblijf van maximaal 100 m². Het gaat dus om een ruimtelijk gezien ondergeschikte functie die verder geen afbreuk doet aan de hoofdbestemming. Geen reden wordt gezien om deze functie uit de bestemming "Natuur" te verwijderen. Hetzelfde geldt voor andere gangbare functies in een natuurgebied (extensieve dagrecreatie, wandelpaden en enkele parkeervoorzieningen voor bezoekers) of andere functies met een beperkt in ruimtebeslag (de ontsluitingsweg/oprijlaan).
53. Het bestuur van de gemeente Geldermalsen heeft nooit bepaald dat de realisatie van het Zorglandgoed door iedereen in het dorp Rumpt zou moeten worden ondersteund. Het is uiteindelijk de bestuurlijke verantwoordelijkheid om te bepalen of de realisatie van het Zorglandgoed ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. Daarbij wordt onder meer gekeken naar alle ingebrachte zienswijzen zoals die in dit verslag zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien.

De eindconclusie van deze appellant dat het plan: (i) niet past binnen de daarvoor benodigde beleidskaders; (ii) aantoonbaar op onderdelen onvoldoende is onderbouwd/gemotiveerd; (iii) voor een belangrijk gedeelte niet juist is bestemd; en (iv) geen bijdrage levert aan een goede ruimtelijke ordening, wordt niet gedeeld. Het plan is zorgvuldig voorbereid waarbij onder meer gekeken is naar de ruimtelijke gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving. Deze gevolgen zijn beperkt van aard. Het landgoed kan een meerwaarde opleveren voor het gebied. Met de realisatie van het Zorglandgoed worden immers niet alleen de natuur- en landschapswaarden in het gebied versterkt, maar wordt tevens voorzien in een maatschappelijke behoefte in de vorm van huisvesting van mensen met een psychogeriatrische aandoening.

Het gestelde dat bij vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeclaim wordt ingediend wordt voor kennisgeving aangenomen. Dergelijke verzoeken kennen een zelfstandige afhandelingsprocedure.

Conclusie:

De zienswijzen van deze appellant geven geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijzen worden aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 70: H.L.van Santen-Drost, Schuttersteeg 1a, 4156 AE Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.

Zienswijze 71: D. van Oostrum, Schuttersteeg 6, 4156 AE Rumpt

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder "reactie gemeente" onder zienswijze 2.

Conclusie:

De zienswijze van deze appellant geeft geen aanleiding de planstukken te wijzigen en/of het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijze wordt aldus ongegrond verklaard.



Hoofdstuk 3 Aanpassingen aan de planstukken

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan “Linge’s Zorglandgoed 2015” bij de vaststelling worden voorgesteld.

3.1 *Aanpassingen aan de planstukken naar aanleiding van zienswijzen*

De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn allen ongegrond verklaard. Er is geen aanleiding de planstukken te wijzigen.

3.2 *Ambtshalve aanpassingen aan de plantoelichting*

Bij nalezing van de planregels is geconstateerd dat binnen de bestemming “Maatschappelijk” (artikel 3) de omschrijving van de aanduiding voor de beheerderswoning eenmaal fout is uitgeschreven. De officiële omschrijving is ‘specifieke vorm van wonen - beheerderswoning’. Deze omschrijving staat op de verbeelding en wordt zo ook tweemaal in artikel 3 gebruikt (in artikel 3.1.1 onder b en artikel 3.2.2 onder a). In artikel 3.1.2 wordt echter abusievelijk gesproken van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Deze benaming moet dus worden gewijzigd in ‘specifieke vorm van wonen - beheerderswoning’.