



Nota zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning 'De Grote Bloemheuvel, Maarsbergen'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2 <i>Procedure</i>	3
1.3 <i>Leeswijzer</i>	4
1.4 <i>Anonimiseringsverplichting</i>	5
2. Zienswijzen	6
2.1 <i>Reclamant 1</i>	6
2.1.1 <i>Zienswijze</i>	6
2.1.2 <i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	10
3. Nota van wijzigingen.....	12
3.1 <i>Ruimtelijke onderbouwing</i>	12
3.2 <i>Overige documenten</i>	12
3.3 <i>Ambtshalve wijziging</i>	12
Bijlagen	13

1. Inleiding

Aan de Woudenbergseweg 3 en Tuindorpsweg 1 in Maarsbergen bestaat het voornemen om een woon-zorgcomplex genaamd 'De Grote Bloemheuvel' te realiseren. De ontwikkeling van 'De Grote Bloemheuvel' bestaat naast de bouw van het woon-zorgcomplex uit de restauratie van de monumentale boerderij annex horecagelegenheid 'stationskoffiehuis' met daarin 5 woonzorgeenheden, horende bij het nieuw te bouwen woon-zorgcomplex. In totaal worden er 100 zorgeenheden gerealiseerd.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningprocedure te worden doorlopen. Het plan is in strijd met de geldende beheersverordening, waardoor de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien wordt afgeweken van de beheersverordening. De beslissing op deze aanvraag moet worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het ontwerpbesluit heeft in de periode van 14 oktober gedurende zes weken (tot en met 25 november) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is in totaal 1 zienswijze ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbesluit.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding komen in de Nota achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijze en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van de zienswijze worden opgesomd.

1.2 Procedure

Op grond van artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft het ontwerpbesluit in de periode van 14 oktober 2022 gedurende zes weken (tot en met 25 november 2022) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina en in het Gemeenteblad).

Zienswijze over het ontwerpbesluit

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpbesluit is er 1 schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en is dan ook ontvankelijk.

De zienswijze is integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is de zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Voor voorliggend plan wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. Het voeren van de uitgebreide procedure betekent dat de gemeenteraad een besluit moet nemen over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Op 28 januari 2021 heeft de raad een besluit genomen over de invulling van de adviesrol van de raad bij afwijkingen van het omgevingsplan. De lijst met categorieën opgenomen in bijlage 2 bij dat besluit is per direct toe te passen bij afwijkingen van het huidige bestemmingsplan en vervangt hiermee de lijst uit het besluit 'versnelling ruimtelijke procedures' uit 2013. Concreet betekent dit, dat voor de gevallen die in bijlage 2 zijn vermeld, onder het huidige recht, een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is, waarin de raad motiveert of het plan een goede ruimtelijke ordening borgt. Bij alle andere gevallen die niet voorkomen in bijlage 2, waarbij wordt gevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan, is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Het onderhavige bouwplan staat op de lijst van gevallen, waarvan de raad heeft vastgesteld dat een verklaring van geen bedenking nodig is.

Op 29 september 2022 is het raadsvoorstel (18017) "Verklaring van geen bedenkingen - ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van een Woonzorgcomplex en restaureren rijksmonument de Grote Bloemheuvel Maarsbergen" unaniem aangenomen.

Door de ingebrachte zienswijze kan de afgegeven 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' niet als een 'definitieve verklaring van geen bedenkingen' worden beschouwd. De gemeenteraad zal daarom worden voorgesteld om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het definitieve verzoek om een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad wordt gevraagd. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

De door de gemeenteraad afgegeven 'verklaring van geen bedenkingen' wordt opgenomen in het besluit van de omgevingsvergunning en wordt als bijlage bij het besluit van de omgevingsvergunning gevoegd. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet verlenen. Hiermee wordt de verklaring van geen bedenkingen onderdeel van de omgevingsvergunning.

Indien het definitieve besluit omgevingsvergunning door de raad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit onverwijld naar onder andere de provincie gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het besluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Het besluit is onherroepelijk één dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijze is letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het ontwerpbesluit die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente

zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit ontwerpbesluit zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indiener(s) van de zienswijze vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

2.1 *Reclamant 1*

2.1.1 Zienswijze

Aan:

College van Burgemeester en Wethouders van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn

Onderwerp:

Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning "De Grote Bloemheuvel" aan de Woudenbergseweg 3 en Tuindorppweg 1 in Maarsbergen.

Maarn/Maarsbergen, 23 november 2022

Geacht College,

Op de volgende pagina's treft u de zienswijze van de Vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk (MMN) aan op de ontwerp omgevingsvergunning "De Grote Bloemheuvel" aan de Woudenbergseweg 3 en Tuindorppweg 1 in Maarsbergen.

Uiteraard zijn wij graag bereid onze zienswijze aan te vullen dan wel nader uiteen te zetten.

Voor de goed orde: Deze zienswijze vervangt onze (te vroeg) ingestuurde zienswijze van 27 augustus 2021.

Wij worden graag op de hoogte gehouden van de procedure die ter voorbereiding van de beslissing zal worden gevolgd.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

xxxx

xxxx

Betreft:

Ontwerp omgevingsvergunning "De Grote Bloemheuvel" aan de Woudenbergseweg 3 en Tuindorppweg 1 in Maarsbergen

Het projectplan

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat een omvang heeft van ongeveer 0,69 hectare. Met het geplande nieuwe gebouw voor het woon-zorgcomplex (WoZoCo) beslaat het bebouwde oppervlak in totaal ongeveer de helft van het plangebied. Het WoZoCo-gebouw is voor ongeveer de helft 3 verdiepingen hoog en voor de andere helft 4 verdiepingen.

Op het terrein bevindt zich momenteel het vervallen rijksmonument "De Grote Bloemheuvel", de voormalige boerderij annex stationskoffiehuis. Na restauratie zal dit rijksmonument, volgens het ingediende plan, een rol krijgen in de zorgfunctie met onder andere 5 woonzorgeenheden en een 'huiskamer' waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen treffen.

Op basis van het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan en de in 2019 vastgestelde beheersverordening wordt een ontwikkelingskader geboden voor een nieuwe horecagelegenheid bestaande uit een hotel met restaurant en congres- en vergaderfaciliteiten. Daarnaast kan stationskoffiehuis 'De Grote Bloemheuvel' gerestaureerd en getransformeerd worden tot een conferentieruimte en horecavoorziening. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de vastgelegde bepalingen in die zin dat binnen de bestemming 'Horeca' naast of in plaats van een hotel tevens een zorghotel mogelijk wordt gemaakt, met dien verstande dat de behoefte hieraan middels een deskundig onderzoek moet worden aangetoond.

De nu voorliggende plannen zijn strijdig met de vigerende beheersverordening omdat de binnen de huidige bestemming geldende afwijkmogelijkheid niet toereikend is voor de gewenste functiewijziging. De beheersverordening biedt geen mogelijkheden voor het oprichten van een nieuwbouwcomplex dat in gebruik genomen gaat worden voor een woon-zorgfunctie. Daarbij wijkt het nieuwbouwcomplex af van de (bouw)regels die daar van toepassing zijn. Via een uitgebreide procedure omgevingsvergunning wil men toestemming verkrijgen om af te mogen wijken van de beheersverordening.

Zienswijze van Maarn Maarsbergen Natuurlijk

De vereniging 'Maarn-Maarsbergen Natuurlijk' (MMN) streeft naar behoud dan wel herstel van de natuurlijke en cultuurhistorische omgeving van Maarn en Maarsbergen (uit één van de statutaire doelstellingen). Vanuit deze doelstelling is onderstaande zienswijze opgesteld.

Wat MMN positief vindt in het plan

Het rijksmonument 'De Grote Bloemheuvel' (voormalig stationskoffiehuis) is door jarenlange verwaarlozing verworden tot een bouwval te midden van een braakliggend terrein. Dit doet geen recht aan het rijksmonument en is niet bepaald een visitekaartje voor het dorp.

MMN is daarom zeer verheugd dat het er nu naar uitziet dat er een realistische mogelijkheid bestaat om het vervallen rijksmonument en voormalig stationskoffiehuis 'De Grote Bloemheuvel' te restaureren en het braakliggend terrein bij de nieuwe ontwikkeling van het dorpshart te betrekken. Immers, samen met de dorpskerk en de oude school zou een mooi historisch ensemble gevormd kunnen worden, goed passend bij het nieuw in te richten dorpshart nadat de spooronderdoorgang van de N226 gerealiseerd is.

Hoewel niet direct tot de doelstellingen van MMN behorend, staat MMN positief tegenover het vestigen van een woon-zorgcombinatie op het andere (nu braakliggende) deel van het terrein. Een woon-zorgcombinatie lijkt ons een beter initiatief dan het in 2015 bedachte hotel. Hoewel de woonzorgcombinatie alleen bestemd is voor personen met een zorgwaarde van 4 of hoger, kan het (in ieder geval deels) ten goede komen aan de eigen bevolking van Maarn en Maarsbergen en andere dorpen van de gemeente. Mits in de goede fysieke verhoudingen, kan zo'n woon-zorgcombinatie ook een bijdrage leveren aan een passende invulling van het dorpshart.

Waar MMN bedenkingen heeftDe omvang van het woonzorg-gebouw

De eerste bedenking betreft het nogal forse bouwvolume van het woonzorggebouw. Met 100 appartementen in drie en deels vier verdiepingen en 50 parkeerplaatsen vrezen wij dat dit woonzorggebouw het te restaureren rijksmonument (en eigenlijk de gehele dorpskern) gaat domineren en dat het historische kleinschalige karakter van het dorpshart verloren gaat. (zie ook de 'birds eye view' onderaan deze tekst) De dorpse schaal dreigt overschreden te worden.

1

De geplande omvang van het woonzorggebouw doet niet voldoende recht aan de monumentale waarde van het naastgelegen rijksmonument 'De Grote Bloemheuvel' en detoneert met het kleinschalige karakter van het dorpscentrum. We wijzen op de oorspronkelijke setting met kleinere bijgebouwen op het terrein en ook de huidige bestaande maat van de omringende bebouwing. Een substantiële beperking van het bouwvolume zou veel beter passen in de schaal van het dorpshart. En hoewel wij zeer waarderen dat de initiatiefnemer zijn best heeft gedaan om door de geplande groenvoorziening het woonzorggebouw zo veel mogelijk te 'camoufleren', vinden wij dit niet overtuigend om ons bezwaar weg te nemen.

Na het realiseren van de spooronderdoorgang ontstaat een unieke kans om het dorpshart van Maarsbergen opnieuw in te richten. De vraag is welke uitstraling het nieuw te ontwikkelen dorpshart zou moeten krijgen. Wat MMN betreft zou dat dorpshart een groen en kleinschalig karakter moeten krijgen waarin de beide rijksmonumenten (kerk en Grote Bloemheuvel) samen met de oude gemeenteschool beeldbepalende elementen zijn. De overige bebouwing moet passen bij dit historisch ensemble.

2

MMN vindt het een gemiste kans dat er na de besluitvorming over de spooronderdoorgang (in 2018 en 2019) niet kort daarna meteen een centrumvisie voor het dorpshart is ontwikkeld, hetgeen indertijd wel was toegezegd. Nu er geen centrumvisie voor Maarsbergen ligt, moet ieder initiatief voor dat gebied afzonderlijk worden beoordeeld zonder dat zo'n initiatief getoetst kan worden aan een integraal kader.

MMN beseft dat het maximale bouwvolume dat in de huidige vigerende beheersverordening (van 2019) is vastgelegd, een bouwwerk van 3 en deels 4 verdiepingen toestaat. Maar, een maximaal toegestaan volume behoeft niet persé ook benut te worden. En bovendien: omdat er nu een functieverandering wordt gevraagd ten opzichte van wat is toegestaan volgens de beheersverordening, had dat een aanleiding kunnen zijn (en wat MMN betreft: moeten zijn) om samen met de initiatiefnemer na te denken over het gewenste bouwvolume. Dit te meer omdat tijdens de behandeling in de BOB-procedure in de gemeenteraad bleek dat een overtuigende onderbouwing van de zorgbehoefte van mensen met een zorgzwaarte van 4 of meer afkomstig uit de eigen gemeente of nabije regio, niet voorhanden is.

3

Voor MMN is het essentieel dat de kern van het nieuwe dorpshart gevormd wordt door de beide iconische historische bouwwerken, de rijksmonumenten Dorpskerk en De Grote Bloemheuvel. Het voorgestelde grootschalige zorgcomplex met honderd appartementen zal echter het beeld van de dorpskern gaan domineren. Het noodzakelijk daarbij horende parkeerterrein van ruim 50 parkeerplaatsen beslaat eveneens een groot deel van het nieuwe dorpshart. MMN pleit voor een zorgcomplex met een bescheidener maat en dito bescheidener parkeerterrein (er zou bijvoorbeeld wel een verdieping af mogen, zodat een gebouw van 2 en deels 3 verdiepingen resulteert). Zodoende wordt het woonzorgcomplex minder dominant in het dorpshart en komen de beide rijksmonumenten beter tot hun recht.

4

De functie van De Grote Bloemheuvel

De tweede bedenking betreft de functie van het te restaureren rijksmonument 'De Grote Bloemheuvel'. In de vigerende beheersverordening (van 2019) is voorzien dat dit voormalig stationskoffiehuis een horecavoorziening krijgt met terras en conferentieruimte. Dit zou goed passen in de ontwikkeling van een levendig kleinschalig dorpshart van Maarsbergen en past ook goed bij de cultuurhistorische identiteit van dit rijksmonument vanwege de aan het gebouw afleesbare ontwikkeling van het ontstaan van de horeca-nevenfunctie. MMN betreurt dat deze invulling van het rijksmonument is losgelaten en dat in plaats daarvan in dit monument zorgappartementen worden gerealiseerd.

MMN adviseert om de (bescheiden) horecafunctie in het rijksmonument te handhaven, zoals beschreven in de vigerende beheersverordening. Daardoor blijft het cultureel erfgoed van de dorpskern — desnoods op incidentele basis - openbaar beschikbaar voor de lokale bewoners en bezoekers, en zal het tevens bijdragen aan een levendig dorpshart.

5

Zo'n (kleinschalige) horecavoorziening zou de verbinding tussen het rijksmonument en het dorpshart bevorderen, zodat het rijksmonument De Grote Bloemheuvel beter geïntegreerd wordt in het dorpshart.

Ten slotte

Hoewel MMN er van overtuigd is dat de gebiedsontwikkeling eigenlijk geen langer uitstel kan velen (het proces heeft reeds te lang geduurd), vragen wij initiatiefnemer en gemeentebestuur toch om ons hiervoor beschreven pleidooi serieus te wegen en nog enige tijd te nemen voor een definitieve beslissing. Een passende ontwikkeling van het Maarsbergse dorpshart, op Maarsbergse maat, is daar belangrijk genoeg voor.

Bijlage

Birds Eye View

Ruimtelijke verhouding WoZoCo en Rijksmonumenten Grote Bloemheuvel en dorpskerk



Bron:

Ruimtelijke onderbouwing van het plan.

2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Algemeen

Er is op 27 augustus 2021 een zienswijze door u ingediend op voorliggend plan. Ondanks dat deze zienswijze te vroeg is ingediend is deze wel betrokken bij het planvormingsproces. Zo is de zienswijze onderdeel geweest van het participatie- en besluitvormingsproces. De zienswijze is opgenomen in de huidige ruimtelijke onderbouwing als bijlage 20. In bijlage 21 is een gespreksverslag van een overleg tussen initiatiefnemer en Vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk opgenomen.

In het besluitvormingsproces heeft u ingesproken tijdens de beeldvormende raadsvergadering van 29 augustus 2022 en zijn uw bezwaren kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 29 september 2022 besloten om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwplan.

De zienswijze die is opgenomen in deze Nota vervangt de te vroeg ingestuurde zienswijze van 27 augustus 2021. In deze vervangende zienswijze worden geen nieuwe standpunten naar voren gebracht. De zienswijze wordt hieronder puntsgewijs van reactie voorzien.

Ad. 1.

Uw reactie wordt niet gedeeld. Het bouwvolume van de nieuwbouw is een herhaaldelijk punt waar de gemeenteraad een afweging over heeft gemaakt en uiteindelijk mee akkoord is gegaan.

De vigerende beheersverordening maakt de bouwmassa waar in voorliggend plan voor is gekozen (vrijwel) geheel mogelijk. De vormgeving en de inpassing van het woon-zorgcomplex zijn daarom de belangrijkste middelen om te komen tot een ensemble dat zich voegt naar de omgeving. Met de gekozen architectuur is een neutrale achtergrond voor de boerderij gevormd. Bij de kop van het gebouw (4-laags) zijn elementen toegepast die de overgang van de bouwmassa naar de boerderij en lintbebouwing verzachten. Via het balkon en de tuinkamer wordt in hoogte afgebouwd aan de boerderij kant. Ook ligt dit deel van het gebouw meer terug naar achteren en is sprake van een neutrale gevelkleur.

Ook de gebiedsinrichting en beplanting dragen bij aan de inpassing van de bouwmassa. Er is sprake van een zorgvuldige inpassing, waarbij een groene buffer (bomen en tuinelementen) de schaa sprong tussen de omgeving en het woon-zorgcomplex verzachten. Het plan is in nauw overleg met de welstandcommissie tot stand gekomen en de welstandscommissie heeft een positief welstandsadvies uitgebracht op het plan. Tevens sluit het plan aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat de ‘birds eyes view’ een vogelperspectief van het gehele plangebied en de omgeving is. Het biedt een effectieve manier om de inpassing van het plan in de omliggende omgeving te begrijpen, maar is niet representatief voor het daadwerkelijke gevoel van ‘schaal’ (mensen vliegen immers niet). Hiervoor geven de 3D renders op ‘ground-level’ een representatiever beeld. In deze renders is te zien dat het rijksmonument vanuit verschillende hoeken nog steeds het middelpunt vormt en de aandacht naar zich toe trekt.

Ad. 2.

Het klopt dat er na de besluitvorming over de spooronderdoorgang geen integrale centrumvisie voor Maarsbergen is ontwikkeld. Het voorliggende initiatief is daarom beoordeeld aan onze vigerende beleidskaders en aan de eisen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening. Overigens is in het plan nadrukkelijk aandacht besteed aan de inpassing van het ontwerp in de omgeving, zie ook de beantwoording Ad. 1.

In de Omgevingsvisie, die naar verwachting begin volgend jaar (2023) wordt vastgesteld, is opgenomen dat een centrumvisie voor Maarsbergen zal worden uitgewerkt. In deze centrumvisie zal gekeken worden naar het dorpsplein en omliggende gebied. Voorliggend plan zal eveneens worden ingebed in

de visie. De initiatiefnemers worden graag betrokken bij de visie en zien het toekomstige dorpshart als grote aanvulling voor de toekomstige bewoners die in de woonzorgeenheden zullen verblijven.

Ad. 3.

Uw reactie wordt niet gedeeld. De ruimtelijke afweging van het plan is zorgvuldig tot stand gekomen. Het plan voldoet aan de uitgangspunten die door ons zijn meegegeven waardoor het bouwwerk van drie en voor een deel vier bouwlagen hier mogelijk is. Uw punt dat een maximaal toegestaan volume niet persé benut hoeft te worden betreft een mening, waarvan kennisgenomen.

Ad. 4.

Uw reactie wordt niet gedeeld. Het herstel van de rijksmonumentale boerderij vormt het belangrijkste startpunt voor ons om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. De boerderij zal voldoende zichtbaar blijven in voorliggend plan en tevens is het parkeerterrein zorgvuldig ingepast. Het beleidsmatige uitgangspunt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. In voorliggend plan wordt daaraan voldaan. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Grote Bloemheuvel' (vastgesteld 15-10-2015) is het aantal parkeerplaatsen op het maai-veld gereduceerd van 72 naar 50 parkeerplaatsen. Dit is een reductie van maar liefst 22 parkeerplaatsen en deze reductie komt ten goede aan het versterken van de groene inrichtingselementen. Zie ook de beantwoording Ad. 1.

Ad. 5.

Er is (helaas) onmogelijk gebleken om een exploitant te vinden voor een zelfstandige horecavoorziening in het rijksmonument. Wel zorgt voorliggend plan voor een restauratie en een duurzame instandhouding van het rijksmonument. In de nieuwbouw is ruimte voor ondergeschikte voorzieningen waar inwoners van Maarsbergen ook gebruik van kunnen maken.

Het terrein wordt semi-openbaar gemaakt met een cultureel informatiebord over de locatie. De opgenomen wandelpaden en het aanwezig groen dragen bij aan een verbinding met het toekomstige dorpshart. Initiatiefnemer heeft toegezegd graag met u nader invulling te geven aan de cultuurhistorische informatievoorziening, waaronder het informatiebord.

Conclusie:

De zienswijze brengt geen nieuwe inhoudelijke punten naar voren die aanleiding geven om het plan zoals dit nu voorligt aan te passen.

3. Nota van wijzigingen

3.1 *Ruimtelijke onderbouwing*

Niet van toepassing.

3.2 *Overige documenten*

Niet van toepassing.

3.3 *Ambtshalve wijziging*

Niet van toepassing.

Bijlagen

n.v.t.