

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Ontwerp-beschikking omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels van het bestemmingsplan voor:

- het vestigen van een eetcafé, een microbrouwerij, een cultureel centrum en in het voorhuis een logiesfunctie met 6 hotelkamers en**
- het plaatsen van terras-/erfafscheiding-/ geluidschermen,**

op het perceel Rondehoep Oost 29 in Ouderkerk aan de Amstel.

1. Inleiding

Op 24 november 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor:

- het afwijken van de toegestane gebruiksregels van het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel van het pand Rondehoep Oost 29 in Ouderkerk aan de Amstel ten behoeve van een eetcafé, een micro-brouwerij, een cultureel centrum en in het voorhuis een logiesfunctie met 6 hotelkamers, en
- het afwijken van de toegestane gebruiksregels van het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel voor het plaatsen van terras-/erfafscheiding-/geluidschermen op hetzelfde perceel.

Het voornemen om medewerking te verlenen aan dit verzoek heeft ter inzage gelegen van 15 mei tot en met 25 juni 2024.

Ontvangen zienswijzen

Op 24 juni 2024 is tegen dit voornemen een zienswijze ingekomen van mr. R.C.V. Mans namens: de heer J. Staudt, Rondehoep Oost 30, mevrouw M. Simons en de heer S. Vermeulen, Rondehoep 30a, allen in Ouderkerk aan de Amstel, hierna te noemen 'reclamanten'.

Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD)

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft op 14 november 2024 advies uitgebracht over de ingebrachte zienswijzen en onze reactie daarop.

2. Zienswijzen + Reactie

Goede ruimtelijke ordening en EFTAL

Reclamanten merken op dat de aanvraag dateert van vóór 1 januari 2024, de dag waarop de Omgevingswet in werking is getreden. Een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het college verwijst naar de verschillende onderzoeksrapporten die aan de aanvraag ten grondslag zijn gelegd waaruit zou blijken dat het plan van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien en dat alle belangen voldoende tegenover elkaar zijn afgewogen. Maar volgens reclamanten moet dit oude criterium van een goede ruimtelijke onderbouwing worden ingevuld aan de hand van het nieuwe, zogenoemde ETFAL-criterium voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten uit de Omgevingswet. Dat wil zeggen dat het plan moet aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies van locaties en dat een gezond woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Reclamanten menen dat hun woon- en leefklimaat onvoldoende in kaart is gebracht en onvoldoende betrokken is bij de besluitvorming.

Reactie

Zoals in de zienswijze terecht is opgemerkt dient deze aanvraag te worden afgehandeld met toepassing van de Wabo, nu de aanvraag voor 1 januari 2024 is ingekomen. Toetsing aan het ETFAL-criterium is dan ook niet aan de orde.

Overigens is in het onderhavige geval niet aannemelijk en ook niet aangetoond dat een ETFAL-toetsing tot een andere uitkomst zal leiden dan de toetsing die nu is gehanteerd: aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij zijn van oordeel dat het voorliggende plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en voldoet aan het criterium van een gezond woon- en leefklimaat. De belangen van alle betrokkenen zijn goed afgewogen.

Geluidsoverlast

Reclamanten merken op dat hun woningen op korte afstand van het Gezellenhuis liggen. Zij vrezen daarom voor geluidsoverlast van horeca-activiteiten in en buiten het Gezellenhuis. Er komen immers een eetcafé, een podium met geregeld livemuziek, een terras, er komen evenementen zoals bruiloften en er zal overlast zijn van gaan en komen van bezoekers.

Daarnaast zullen leveranciers goederen bij het Gezellenhuis afleveren op allerlei tijdstippen, niet zelden vroeg in de ochtend. Verkeersbewegingen van bestel- en vrachtwagens zijn niet meegenomen in het geluidonderzoek, dus ook niet de laad- en losactiviteiten. Ook de indirecte geluidhinder door de verkeersaantrekkende werking van het Gezellenhuis is niet meegenomen in het onderzoek.

Bij de zienswijze hebben reclamanten een second opinion van Adviesbureau De Haan overgelegd waaruit zou blijken dat in het uitgevoerde geluidonderzoek:

- de verkeersbewegingen voor het café enkel zijn gebaseerd op het aantal aanwezige parkeerplaatsen. Niet duidelijk is hoeveel verkeersbewegingen daaruit zullen voortkomen en of de te verwachten geluidsoverlast binnen de geluidnormen valt.
- bestel- en vrachtwagens en laad- en losactiviteiten zijn in het rapport niet meegenomen.
- uit de second opinion blijkt ook dat een onjuiste berekening is gehanteerd voor het aantal bezoekers op het terras. Het terras biedt namelijk meer ruimte voor bezoekers dan de genoemde 50.
- er zijn weliswaar geluidmetingen uitgevoerd, maar die zijn opgenomen in een afzonderlijk rapport dat geen onderdeel uitmaakt van de stukken. Bovendien is geen rekening gehouden met cumulatie van geluid, van muziekgeluid én installatiegeluid;
- het Gezellenhuis gaat een tot twee keer per maand activiteiten organiseren waar een grotere groep mensen wordt verwacht.

Reactie

Uit het door de aanvrager aangeleverde akoestisch rapport van 6 mei 2022 en geactualiseerd op 2 oktober 2024 blijkt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening het realiseren van een eetcafé en cultureel centrum voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving. Het te verwachten geluid zal binnen de daarvoor geldende normen blijven.

Er is hier sprake van een 'gemengd gebied', zoals genoemd in de VNG-handreiking, een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In het kader van dit onderzoek is het initiatief toch getoetst aan de strengere norm, uitgaande van een 'rustige woonwijk'. Maar ook aan deze strengere normen wordt voldaan.

Geluid binnen gebouw

Het ten gehore brengen van muziekgeluid in de zaal van het Gezellenhuis is beperkt. Een groep mensen binnen in het Gezellenhuis zal stemgeluid produceren. Met de voorgestelde standaard maatregelen zoals aangegeven in het akoestisch rapport, dat onderdeel uit zal maken van de omgevingsvergunning, is de beoogde bedrijfsvoering goed mogelijk tijdens de dag- en avondperiode.

Voor wat het geluid betreft moet de ondernemer ook moeten voldoen aan de daarvoor algemeen geldende wettelijke normen.

Geluid komen en gaan bezoekers en terras

Uitgaande van een rustig terras wordt voldaan aan de normen van de VNG handreiking.

Voor de dagperiode is er qua aantal personen geen beperking. In de avondperiode zal de bezetting van het terras worden beperkt tot maximaal 50 personen, zoals in de aanvraag is vermeld.

De OD heeft als aandachtspunt meegegeven dat voldoende gegarandeerd moet zijn dat de exploitatie wordt uitgevoerd zoals nu in de verschillende rapporten wordt aangenomen. Voorts dat voldoende gegarandeerd moet zijn dat de exploitant zal toezien op het gedrag van mensen m.b.t. het roepen en schreeuwen bij vertrek.

Wij merken daarover op dat het beperken van het aantal personen op het terras tot 50 in de avonduren (vanaf 19.00 uur) onderdeel uitmaakt van de aanvraag zoals is aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing. En aan de nog te verlenen horeca-exploitatievergunning zal het voorschrift worden verbonden dat in de avonduren niet meer dan 50 personen tegelijk op het terras aanwezig mogen zijn. Daarnaast heeft de exploitant de wettelijke plicht om zelf te zorgen voor handhaving hiervan.

En ingeval van niet naleving hiervan kan handhavend worden opgetreden, op grond van de onderhavige vergunning en de nog te verlenen horeca-exploitatievergunning.

Stemgeluid speelt qua geluidsnormen overigens geen rol. Desondanks is de positie van het terras geoptimaliseerd ten opzichte van de omliggende woningen om het stemgeluid tot een minimum te beperken door het plaatsen van schermen van 2,5m hoog om de geluidsuitstraling naar de omgeving te verminderen.

In de omgevingsvergunning zal het voorschrift worden opgenomen dat de inrichting pas voor de functie horeca in gebruik genomen mag worden als de vergunning voor het plaatsen van de terras-/erfscheiding-/geluidschermen van 2,5m hoog (zoals aangegeven in het akoestisch rapport) is aangevraagd, verleend en als de schermen feitelijk ook geplaatst zijn.

Geluid door verkeer

Er komen 19 parkeerplaatsen op het eigen terrein van het Gezellenhuis. En er zal bevoorrading plaatsvinden.

Er komt een scherm van 2,5 meter hoog tussen het terrein van het Gezellenhuis en de appartementen aan het Gezellenplein, zodat het parkeren en het bevoorraden niet leidt tot geluidsoverlast. De geluiden die samengaan met het parkeren en het dichtslaan van portieren zijn overigens vrijwel niet te onderscheiden zijn van het parkeren van bewoners op het Gezellenplein.

Laden en lossen zal plaatsvinden in de dagperiode en heeft geen invloed op de berekende geluidsbelasting. Het lossen van de rolcontainer en het afhalen van glas zorgt voor een incidentele geluidspiek, hooguit 1 keer per week en alleen overdag. Het optreden van deze geluidspieken zorgt niet voor een ontoelaatbare situatie.

Over de bezetting van de parkeerplaatsen heeft de OD geadviseerd de factor waarmee de verkeersbewegingen zijn vastgesteld nader te onderbouwen.

In hoofdstuk 2.2 van het akoestisch rapport is daarover het volgende gesteld.

Er zijn in totaal 19 parkeerplaatsen. Die worden gemiddeld als volgt benut:

- 3 x in de dagperiode, dus in totaal $19 \times 6 = 114$ voertuigbewegingen
- 2 x in de avondperiode, dus in totaal $19 \times 3 = 57$ voertuigbewegingen. Er van uitgaande dat bij de 2^e bezetting in de nachtperiode wordt weggereden, dus:
- 1 x in de nachtperiode, dus in totaal $19 \times 1 = 19$ voertuigbewegingen.

Dit is in totaal dus 190 voertuigbewegingen per etmaal dat uitgangspunt is in het akoestisch rapport.

Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit aantal verkeersbewegingen onjuist zou zijn. Dat blijkt ook bij toepassing van algemene kengetallen. Volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren' leveren 6 parkeerplaatsen voor de 6 hotelkamers 24 voertuigbewegingen per etmaal op. De 13 andere parkeerplaatsen voor horeca veroorzaken 12,8 voertuigbewegingen per parkeerplaats per etmaal, ofwel ruim 83 verkeersbewegingen. Volgens deze CROW-kengetallen zou hier in totaal sprake moeten zijn van 105 verkeersbewegingen per etmaal.

Dus ook inclusief 10 verkeersbewegingen per etmaal voor bevoorrading is het uitgangspunt van het akoestisch rapport dat sprake zal zijn van 190 verkeersbewegingen per etmaal veel ruimer dan volgens de CROW-normen noodzakelijk is.

Cumulatie van geluid

Ten aanzien van de cumulatieve geluidsbelasting bij de omliggende woningen wordt in het geluidrapport gesteld dat deze vrijwel volledig wordt bepaald door het verkeer en het terras. En dat is aan de voorzijde bij de woning aan de Ronde Hoep 30 maximaal 50 dB(A).

Muziekgeluid heeft op de gecumuleerde geluidsbelasting geen invloed. Vanwege de toeslag van 10 dB(A) op muziekgeluid bedraagt het werkelijke niveau bij de omliggende bebouwing ten hoogste 40 dB(A) en heeft daarmee geen invloed op het totaal.

De installaties voor luchtverversing, afzuiging en verwarming worden zodanig gekozen dat deze geen invloed hebben op de totale geluidsbelasting.

Geluidsoverlast door ontbreken van geluidsschermen

Reclamanten stellen dat uit het dossier niet blijkt dat geluidsschermen zijn voorgeschreven tussen het Gezellenhuis en de woningen van zijn cliënten.

Reactie

In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat er geluidsschermen komen, ook tussen het terras en de woningen van reclamanten. Zoals hierboven al is gesteld zal aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat het perceel Rondehoep Oost 29 pas voor de functie horeca in gebruik genomen mag worden als de vergunning voor het plaatsen van de terras-/erfscheiding-/geluidsschermen van 2,5m hoog is aangevraagd, verleend en als de schermen feitelijk ook geplaatst zijn.

Daarmee is ook tegemoet gekomen aan de opmerking van de OD dat onvoldoende duidelijk is of er ook geluidsschermen komen tussen het Gezellenhuis en de woningen van reclamanten.

Evenementen

In de ruimtelijke onderbouwing is vermeld dat de initiatiefnemer 1 tot 2 keer per maand activiteiten verwacht die mogelijk meer bezoekers trekken, zoals voorstellingen en bruiloften.

Theatervoorstellingen en muziekwitvoeringen zijn (en waren) al in overeenstemming met de bestemming 'maatschappelijk'. Bruiloften horen tot de normale exploitatie van een horecabedrijf en zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek.

En voor zover in de toekomst sprake zal zijn van evenementen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening, dan is daarvoor een aparte vergunning vereist en worden ook de geluidgevolgen meegewogen.

Geuroverlast

Reclamanten stellen dat voor een brouwerij in de regel een richtafstand van 300m wordt aangehouden (bedrijfs categorie 4.2). Voor de onderhavige brouwerij en de keuken wordt uitgegaan

van bedrijfscategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10m geldt. Ondanks de te treffen voorzieningen (een afvoerpijp van 13m hoog) is het reclamanten niet duidelijk waarom in dit geval wordt afgeweken van de richtafstanden voor brouwerij en keuken en waarom zal worden voldaan aan de toetswaarden uit het provinciaal geurbeleid. Bovendien had volgens reclamanten voor de geurverspreidingsberekeningen gebruik gemaakt moeten worden van de meerjarig gemiddelde statistische meteorologische voor de rekenperiode 2005-2014, in plaats van 1995-2004.

Reactie

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23-6-2021, nr. 202000346, blijkt dat een kleinschalige brouwerij als de onderhavige voor wat betreft de gevolgen voor de omgeving gelijkgesteld kan worden met een bedrijf in milieucategorie 1 of 2. In dat geval betrof het een brouwerij met een maximale jaarproductie van 800 hectoliter en het produceren van maximaal twee brouwsels per week. Volgens de Afdeling had de rechtbank (Overijssel) terecht overwogen dat het college bij het duiden van de onderhavige brouwerij als kleine brouwerij kon aansluiten bij de uitgangspunten in de "Bijzondere regeling voor brouwerijen" uit het Archief Nederlandse emissierichtlijn lucht. In deze inmiddels vervallen regeling is beschreven dat gesproken kan worden van een kleine brouwerij wanneer minder dan 200.000 hectoliter per jaar wordt geproduceerd en van een zeer kleine brouwerij wanneer één brouwsel per paar dagen wordt gemaakt.

En dat wordt hier de situatie. De brouwerij in het Gezellenhuis -type Braumeister 1000L - zal 2 dagen per week in gebruik zijn waarbij per keer 10 hectoliter bier wordt geproduceerd. Dat is op jaarbasis – uitgaande van 52 weken – 104 hectoliter. Er is dan ook sprake van een zeer kleine brouwerij. De onderhavige microbrouwerij kan dan ook niet worden vergeleken met een categorie 3 of 4-inrichting, grootschalige bedrijven met een industriële verwerking. Voor deze kleinschalige brouwerij met beperkte productie is categorie 1, maximaal 2 op zijn plaats. De conclusie uit het geurrapport in deze is dan ook juist.

De in het genoemde rapport uitgevoerde berekeningen zijn conform het geurbeleid van de Provincie Noord-Holland. Uit de berekeningen blijkt dat aan de grenswaarde van de geurgevoelige objecten wordt voldaan, onder de voorwaarde dat de uitworp uit de belangrijkste bron, het kookproces, wordt verminderd door middel van dampcompensatie of damprecompressie.

Om de geur die vrijkomt uit de keuken te verminderen wordt met een afvoerhoogte van 13 meter voldaan uit de relevante voorschriften in het Activiteitenbesluit.

In het rapport geuronderzoek van 7 juni 2023 zijn in de tekst niet de juiste periodejaren aangegeven. Er is wel degelijk gerekend over de periode 2005 tot 2014. In de geactualiseerde versie van dit rapport, revisie 4, is dit weergegeven (p. 22).

De OD heeft ingestemd met het geuronderzoek en heeft aangegeven dat in de beantwoording van de zienswijze ingegaan moet worden op de kleinschaligheid van de brouwerij.

Ten aanzien daarvan wordt opgemerkt dat uit de bovengenoemde jurisprudentie volgt dat sprake is van een kleinschalige brouwerij, nu op jaarbasis niet meer dan 800 hectoliter bier zal worden geproduceerd. De brouwerij in het Gezellenhuis zal 2 dagen per week in gebruik zijn waarbij per keer 10 hectoliter bier wordt geproduceerd. Dat is op jaarbasis – uitgaande van 52 weken – 104 hectoliter. Voor deze kleinschalige brouwerij met beperkte productie is categorie 1, maximaal 2 op zijn plaats.

Milieu overig

De OD heeft nog opgemerkt dat mogelijk informatie/een melding Bal of een omgevingsvergunning nodig is voor het brouwen van bier, indien dit met een stookinstallatie > 100 kW wordt gemaakt. Dit geldt mogelijk ook voor bedrijfstakoverstijgende milieubelastende activiteiten zoals stookinstallatie, koelinstallatie en energiegebruik bij gebouwen.

Dit is op voorhand niet aan de orde. De brouwinstallatie, type Braumeister 1000L, heeft een verbruik van 34.2 KW. Het overige verbruik blijft volgens de initiatiefnemer beneden de 100 KW.

Voor de horeca activiteiten is vereist dat de initiatiefnemer een melding Besluit activiteiten leefomgeving bij de gemeente indient.

Parkeren

Reclamanten merken op dat het onderhavige plan uitgaat van een parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen, die opgevangen kan worden op eigen terrein. Extra autobewegingen worden ontmoedigd en/of zijn goed op te vangen door de bestaande wegenstructuur.

Gelet op de voorgenomen activiteiten zal het Gezellenhuis volgens reclamanten een grote verkeers-aantrekkende werking hebben. Op piekmomenten kunnen hier 250 personen zijn. Dat er een bord komt dat men 500m verderop dient te parkeren zal niet helpen. De CROW-norm van 5 parkeerplaatsen voor iedere 100m² BVO is hier volgens hen niet realistisch.

Reactie

Uit het mobiliteitsplan blijkt dat de aan parkeerbehoefte, berekend conform de CROW-normen, met 19 parkeerplaatsen op eigen terrein ruimschoots wordt voldaan. En voor zover dat incidenteel niet zo is, dan worden bezoekers verwezen naar het parkeerterrein aan de Ambachtenstraat. Eveneens volgens de CROW-normen is de loopafstand daar naartoe acceptabel voor deze vrijetijdsfunctie. Vóór het pand wordt ook een kiss & Ride-vak ingericht.

Waardevermindering van de omliggende woningen

Reclamant stellen dat het voorgenomen plan zal leiden tot waardevermindering van de omliggende woningen. De relatieve grote rust in dit deel van Ouderkerk aan de Amstel zal plaatsmaken voor de onrust en het rumoer van de toekomstige horeca-activiteiten. Er is ook geen planschade-inventarisatie uitgevoerd.

Reactie

Van waardevermindering van de omliggende woningen is op voorhand niet gebleken. Binnen de vigerende bestemming 'maatschappelijk' is veel mogelijk aan activiteiten zoals maatschappelijke bijeenkomsten van veel personen, verenigingen, muziekrepetities en- uitvoeringen, een jongerencentrum, een en ander met ondersteunende horeca. Ook kinderopvang met verplichte buitenruimte is hier toegestaan.

En voor zover hier al sprake zou kunnen zijn van waardevermindering van omliggende percelen kan een planschadeclaim worden ingediend.

Rechtspraak inzake toevoeging horeca

Volgens reclamanten blijkt uit jurisprudentie dat ingeval van het toestaan van horeca nabij woningen moet blijken welk kader voor het college bepalend is geweest om tot het besluit te komen om enerzijds toevoeging van horeca ruimtelijk aanvaardbaar te achten en anderzijds diezelfde horecafunctie te beperken ter bescherming van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Nu dit onvoldoende is gebeurd menen zij dat is gehandeld in strijd met het beginsel van een behoorlijke belangenafweging. In dit verband wijzen zij op een uitspraak van de ABRvS van 25 april 2018 (2021-1393) waarin werd geoordeeld dat het college terecht de verlening van een omgevingsvergunning had geweigerd, omdat het de realisering van een horecaterras in de betrokken binnentuin ruimtelijk ongewenst achtte. Door dat terras zou de leefbaarheid van de omgeving voor de direct omwonenden ernstig worden ondermijnd. De geluidsbelasting vanwege het terras zou toenemen ten nadele van het woongenot van omwonenden van de binnentuin, nu dat terras zou worden gebruikt in de zomermaanden wanneer vaak ramen van woningen openstaan.

Reactie

In de genoemde uitspraak had het college niet inzichtelijk gemaakt hoe de belangen van appellanten zijn afgewogen en waarom het college tot de keuze was gekomen horeca op een landgoed toe te staan, maar dit weer te beperken tot 2 dagen per week. Het besluit gaf volgens de Afdeling derhalve onvoldoende blijk van een zorgvuldige belangenafweging en ontbeerde een deugdelijke motivering

welke onderdelen van de horeca-activiteiten op het landgoed het college wel en niet ruimtelijk aanvaardbaar achtte.

Deze uitspraak kan niet 1 op 1 worden toegepast op de onderhavige situatie. De gevolgen van het onderhavige besluit zijn goed in kaart gebracht. De functie van het pand wordt weliswaar anders, maar qua beleving en ruimtelijke aanvaardbaarheid zal de situatie niet veel wijzigen. Binnen de vigerende bestemming 'maatschappelijk' zijn veel mogelijk voor soortgelijke activiteiten, bijeenkomsten van veel personen, verenigingen, muziekrepetities en- uitvoeringen met ondersteunende horeca en ook zaken als kinderopvang met de verplichte buitenruimte.

De nieuwe situatie is ruimtelijk aanvaardbaar, zoals blijkt uit de motivering van het besluit en de onderliggende rapporten. De belangen van reclamanten worden daardoor niet geschaad.

In dit verband wordt nog verwezen naar het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van 21 februari 2022 over de toenmalige restauratie van het pand, waarin is gesteld: *"De beoogde restauratie loopt vooruit op het toekomstige gebruik van het Gezellenhuis als B&B (stenen voorhuis), horeca en culturele ruimte (zaalgebouw). Hiermee is een nieuw gebruik gevonden dat bijzonder goed aansluit bij de oorspronkelijke functie van het Gezellenhuis. Hierdoor blijft de sociaal maatschappelijke waarde van het pand als plaats van ontmoeting en ontspanning in Ouderkerk aan de Amstel behouden"*.

Belangenafweging

Het geheel overziend is het belang om medewerking te verlenen aan dit initiatief groter dan het belang van reclamanten.

Het pand, een rijksmonument, staat al sinds 2012 leeg en diende gerenoveerd te worden. Er heeft zich in de tussentijd geen exploitant aangediend die met inachtneming van de maatschappelijke bestemming in staat is deze investeringen te doen. De sociaal-maatschappelijke waarde van het gebouw als plaats van ontmoeting en ontspanning en de monumentale waarde blijven behouden. De nieuwe situatie is ruimtelijk aanvaardbaar en wijkt nauwelijks af van de gebruiksmogelijkheden van het perceel conform de vigerende bestemming.

Gelet hierop is het belang aan het verzoek medewerking te verlenen groter dan het belang van reclamanten voor wie de situatie niet ingrijpend gaat wijzigen.