



Nota Inspraak en overleg

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 75b'



Gemeente Molenlanden

Nota Inspraak en Overleg

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 75b'

Datum:

Oktober 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Vooroverlegreacties	3
2.1 Waterschap Rivierenland	3
2.2 Stedin	4
2.3 Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.....	11
2.4 Oasen N.V.....	12
2.5 Gasunie	13
2.6 Molenstichting SIMAV	14
3 Inspraakreacties	17
3.1 Volgnummer 1	17
4 (Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan.....	20

1 Inleiding

Toelichting plan

Het perceel Heulenslag 75 te Bleskensgraaf betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn jaren geleden beëindigd. Het boerderijgebouw en de rest van het perceel hebben thans een woonfunctie. Het stalgedeelte van het boerderijgebouw en de bijgebouwen bevinden zich in een slechte bouwkundige staat. Het plan is om het perceel op te knappen en daarmee een toekomstbestendige situatie te creëren waarmee de instandhouding van de boerderij is gewaarborgd. Het plan is om het stalgedeelte van het boerderijgebouw te splitsen in twee wooneenheden en, de aanwezige bijgebouwen te slopen en een schuurwoning te realiseren (in totaal vier woningen op het perceel).

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 23 juni 2021 bekend gemaakt (Staatscourant 2021, 31888) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 75b' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPheulenslag75bBLG-VO01) vanaf 23 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er is één schriftelijke inspraakreacties ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de inspraakreactie in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende inspraakreactie.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de overlegpartners. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn er in totaal zes vooroverlegreacties ingediend door:

- Waterschap Rivierenland;
- Stedin;
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
- Oasen N.V.;
- Gasunie;
- Molenstichting SIMAV.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota Inspraak en overleg' zijn de ingediende inspraak- en overlegreacties inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2 en 3). De behandeling van een inspraak- en overlegreactie ziet er als volgt uit: een samenvatting van de reactie, de beantwoording van de reactie en tenslotte zal worden aangegeven of de inspraak- of overlegreactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 Vooroverlegreacties

2.1 Waterschap Rivierenland

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Uitrit</u> Het waterschap geeft aan in te stemmen met het bestemmingsplan. Het waterschap geeft aan dat de inrit een aandachtspunt is. voor de watervergunning. De Heulenslag is een weg in beheer en onderhoud bij het waterschap en tevens een regionale waterkering. Voor de aanleg of aanpassing van de inrit is een watervergunning nodig. Bij de vergunningaanvraag wordt getoetst of het ontwerp voor de inrit voldoet aan de beleidsregels van het waterschap.	De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor de inrit wordt een watervergunning aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Bij de aanvraag wordt een ontwerp van de inrit toegevoegd waarmee wordt aangetoond dat de inrit voldoet aan de beleidsregels van het waterschap Rivierenland.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Stedin

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Stedin brengt in zijn vooroverlegreactie als regionale netbeheerder een aantal aandachtspunten naar voren die volgens hem een plek verdienen bij de verdere planontwikkeling. Deze aandachtspunten bestaan uit (de gevolgen van de aansluiting) op het elektriciteitsnetwerk, ruimte voor (transformator)stations, ruimte voor kabeltracés en de aanwezige gasleiding en eventuele aanvullende (energie)voorzieningen.	De planontwikkeling voorziet in de toevoeging van drie nieuwe woningen, waarmee inclusief de bestaande woning in totaal vier woningen op de locatie aanwezig zijn. Het is de planning dat de drie nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Voor de gevolgen voor het energienetwerk als gevolg van deze bestemmingsplanwijziging kan dus worden uitgegaan van het energiegebruik van de vier huishoudens waarbij voor de drie extra huishoudens geldt dat voor de verwarming of koelen van de woningen en het koken (alleen) gebruik wordt van elektriciteit (en niet meer van gas). Het bestemmingsplan voorziet er in dat voor deze woningen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Voorzieningen als laadpalen voor elektrische auto's of zonnepanelen ten behoeve van het wonen zijn beginsel voorzieningen die passen binnen een woonbestemming en zijn op grond van de nieuwe planregeling in principe dus toegestaan. In het algemeen kan worden aangenomen dat als gevolg van de landelijke energietransitie het gebruik van elektrische auto's, zonnepanelen en/of eventuele andere nieuwe energie-technologie voor het opwekken of	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		opslaan van energie bij woningen de komende jaren steeds meer ingang zal vinden. Dat geldt uiteraard ook voor deze planlocatie. Het nieuwe bestemmingsplan bevat op zichzelf geen drempel voor deze ontwikkelingen. In een bestemmingsplan kunnen echter uitsluitend ruimtelijk relevante regels worden opgenomen. Op basis daarvan kunnen in dit plan geen nadere regels worden opgenomen of voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de eventuele gevolgen de aansluiting van de woningen op het energienet. Voor wat betreft de WOZ, dit is een ander wettelijk kader dat geen onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan-procedure. Uitgaande van vier aparte woningen, zal dit vervolgens apart in de WOZ-registratie moeten worden verwerkt. De opmerking van Stedin dat aansluiting op het energienetwerk van de nieuwe woningen alleen maar mogelijk is als er sprake is van WOZ-objecten wordt teruggekoppeld aan de initiatiefnemer van dit plan. Verder heeft de initiatiefnemer de intentie om zoveel mogelijk energie-neutraal te realiseren. Het bouwplan voor de locatie Heulenslag 75b dient echter nog technisch te worden	
	<u>Aansluitingen/WOZ</u> Stedin geeft aan dat de generieke structuur van het bestaande elektriciteits-netwerk van de lintbebouwing waarvan de planlocatie Heulenslag 75 deel uitmaakt lang en dun is. Deze opbouw heeft beperkingen in relatie tot de toenemende vraag naar capaciteit. Stedin verwacht dat met de toename van het aantal woningen, en mogelijke aanvullende elektrische behoeften, de benodigde capaciteit zal toenemen. Dit kan betekenen dat er netinvesteringen nodig		

	zijn om het elektriciteitsnet hiervoor klaar te maken. Om te kunnen bepalen wat de net-impact is van de te realiseren woningen verzoekt Stedin om concrete informatie inzake de toegepaste technologieën in en om de woningen in de vorm van warmtevoorzieningen, kookfaciliteiten, zonnepanelen laadpunt(en) voor elektrische auto's en overige voorzieningen. Verder geeft Stedin aan dat er per WOZ-object slechts één aansluiting gerealiseerd mag worden. Als er behoefte is om per woning een aansluiting te hebben, dan dient het perceel opgeknipt te worden in vier objecten. <u>Ruimte voor stations</u> Een toename van het aantal woningen en daardoor groeiende behoefte aan elektriciteit kan er volgens Stedin ook toe leiden dat er een transformatorstation moet worden bijgeplaatst. Voor het plaatsen van een station zal dan een locatie	uitgewerkt. De door Stedin genoemde aandachtspunten zullen als belangrijke aandachtspunten worden meegenomen in de technische uitwerking van het bouwplan. Zodra voor dit bouwplan op basis van het nieuwe bestemmingsplan een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is ingediend, kan Stedin nader worden geïnformeerd over de toegepaste technologieën in en om de woningen en de aansluitingen van de woningen. De planlocatie betreft een woonontwikkeling op een bestaand woonperceel. Er vindt geen ingreep plaats in het openbare gebied waar deze stations normaal gesproken worden geplaatst. Als het zo is dat als gevolg van de bouw van nieuwe woningen het in de toekomst voor een goed functionerend	
--	--	---	--

	gevonden moeten worden. Aan de locatie van het station zitten beperking die bepaald worden door de afstand naar de te voeden aansluitingen. Ook moet volgens Stedin rekening worden gehouden met een bepaalde doorlooptijd voor het realiseren van een dergelijk station.	elektriciteitsnetwerk nodig is dat er een transformatorstation moet worden bijgeplaatst zal moeten worden gezocht naar een ruimtelijk passende locatie voor een dergelijk station. Het gemeentebestuur van Molenlanden heeft daarbij uiteraard een positieve grondhouding. Overigens kunnen op grond van de landelijke regelgeving transformatorstations met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m vergunningsvrij worden geplaatst. Voor grotere transformatorstations (tot maximaal 50 m² en 5 m hoog) kan in afwijking van het bestemmingsplan met een korte omgevingsvergunningsprocedure ruimtelijke medewerking worden verleend. Op grond van het bovenstaande hoeft de woonontwikkeling op het perceel Heulenslag 75b in Bleskensgraaf die het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt geen belemmering te zijn voor het eventueel toekomstig bijplaatsen van een transformatorstation in of nabij het deel van de lintbebouwing langs de Heulenslag waartoe het plangebied behoort.	
--	--	--	--

	<u>Ruimte voor tracés, ook bij calamiteiten</u> Stedin vraagt voor de bereikbaarheid van de ondergrondse kabeltracés. Uitgangspunt daarbij is dat deze tracés in openbare grond liggen. Tevens wordt aandacht gevraagd voor voldoende ‘schone’ grond in alle richtingen loodrecht op onze kabels en leidingen. Dit is een aandachtspunt bij geplande of bestaande bomen in de buurt van het tracé en bij ondergrondse betonconstructies.	Zoals hiervoor toegelicht, heeft deze bestemmingsplanwijziging (alleen) betrekking op een al bestaand woonperceel. De ruimtelijke ontwikkeling die met die plan mogelijk wordt gemaakt, strekt zich niet uit tot het openbaar gebied waar de door Stedin beheerde kabeltracés zich kunnen bevinden. In zoverre heeft deze bestemmingsplanwijziging geen gevolgen voor de bereikbaarheid ervan. De bestemmingsplanwijziging voorziet in het splitsen van een bestaand boerderijgebouw in drie wooneenheden en de bouw van een vrijstaande woning op het achtererf ter vervanging van de daar al aanwezige bijgebouwen. Ten opzichte van de huidige situatie is er dus geen sprake van het toevoegen van bebouwing dicht bij de weg. Voor het planten van bomen geldt dat het aanbrengen van beplanting binnen een woonbestemming mogelijk is. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet weliswaar in het nemen van een aantal inpassingsmaatregelen, waaronder het planten van bomen, voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie, maar het bestemmingsvlak van de woonbestemming van Heulenslag 75b wordt met deze bestemmingswijziging niet groter. Dat betekent dat deze bestemmingsplan-	
--	--	--	--

		wijziging qua beplanting niet meer mogelijk maakt dan op grond van het huidige bestemmingsplan al mogelijk is. Van een ontwikkeling waarbij bomen in het openbare gebied kunnen worden geplaatst is zoals aangegeven verder hier in elk geval geen sprake omdat deze bestemmingsplanwijziging zoals aangegeven hierop geen betrekking heeft.	
	<u>Gasleiding</u> Stedin gaat ervanuit dat de nieuw te bouwen woningen aardgasloos zullen worden gerealiseerd. De bestaande bebouwing heeft mogelijk nog beschikking over een gasaansluiting. De aanwezige lagedruk leiding in dit gebied ligt onder rijbaan. Als de nieuwe bebouwing hier minimaal één meter afstand van houdt van de huidige ligging dan zal deze leiding niet verplaatst moeten worden.	Met betrekking tot dit punt kan worden verwezen naar de eerdere beantwoording van deze vooroverleg-reactie. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd en ten opzichte van de huidige situatie komt de woon-bebouwing niet dichters aan de weg te liggen. Op basis daarvan is aannemelijk dat de genoemde 1 m afstand in de nieuwe situatie wordt aangehouden.	
	<u>Aanvullende voorzieningen</u> Nieuwe voorzieningen zoals zonnepanelen en elektrische voertuigen beïnvloeden de netwerkconfiguratie. Zeker in gebieden met een gerede of	Deze opmerking kan op zichzelf worden onderschreven. De energietransitie zal vragen om aanpassing van het elektriciteitsnetwerk. Dit zal de komende jaren gaan vragen om een planmatige	

	beperkte bebouwing is het volgens Stedin goed om alle toekomstige voorzieningen te verkennen om direct in één investering het netwerk toekomst bestendig te maken.	benadering waarbij meerdere partijen betrokken zijn. Het gaat hier om een ruimtelijke ontwikkeling op aanvraag van een initiatiefnemer. Deze aanvragen zijn op voorhand nooit precies kenbaar en voor een deel ook maatwerk. Bij een dergelijke verkenning voor deze gebieden zal er, juist vanwege de toekomstbestendigheid van het netwerk, rekening mee moeten worden gehouden dat bestemmingsplanwijzigingen op perceelniveau voor (relatief) kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen zich kunnen blijven voordoen omdat daarmee (onder meer) kan worden ingespeeld op de aanwezige woning-behoefte. Een dergelijke verkenning hoeft daarmee niet in de weg te staan aan het realiseren van deze woon-ontwikkeling op het perceel Heulenslag 75b te Bleskensgraaf. Tenslotte geldt dat voorafgaande aan de realisatie van de woningen het bouwplan zal worden besproken met de netbeheerders via Structin. In dat overleg kan nader worden afgestemd hoe de nieuwe woningen op het energienetwerk kunnen worden aangesloten en welke aanpassingen daarvoor eventueel nog nodig zijn.	
--	---	--	--

2.3 Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid vraagt extra aandacht voor de buisleidingen aan de oostzijde van het plangebied. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van aardgasleidingen. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid adviseert de VRZHZ: • De afstand van de woningen tot aan de aardgasleiding zo groot mogelijk te houden; • De bewoners te informeren over de risico's en handelingsperspectief te bieden; • Duidelijke vluchtroutes van de bron af.	Het advies van Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is verwerkt in hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid van de toelichting van het bestemmingsplan. De afstand tussen de aardgasleidingen en het plangebied bedraagt minimaal ca. 130 meter. In geval van een fakkelbrand hebben de bewoners van de woningen de mogelijkheid om via de hoofdentree van hun woning en omliggende wegen te vluchten. Gezien de grote afstand tot de gasleidingen heeft men voldoende tijd om te vluchten. Tenslotte hebben de hulpdiensten voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen. De bewoners van de nieuwe woningen worden geïnformeerd over de risico's en wordt een handelingsperspectief aangeboden.	Deze reactie heeft geleid tot een aanvulling van hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid in de toelichting van dit plan.
b.	<u>Bereikbaarheid en bluswatervoorziening</u> De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid adviseert standaard dat het plangebied met betrekking tot de bereikbaarheid en bluswatervoorziening moet voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).	Het perceel Heulenslag 75b Bleskensgraaf is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten. Aan de weg (Heulenslag) liggen twee brandkranen, waarvan één op circa 45 meter. In een aanvullende reactie heeft de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid aangegeven dat dit voldoende is voor het plangebied.	Deze reactie heeft geleid tot een aanvulling van hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid in de toelichting van dit plan.

2.4 Oasen N.V.

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Oasen N.V. geeft aan geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.	De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Gasunie

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Gasunie geeft aan dat plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.	De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Molenstichting SIMAV

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De molenstichting SIMAV heeft de volgende opmerkingen op het bestemmingsplan: Voor de bouw van een woning in de rode cirkel (ter plaatse van huidige bijgebouw) is de bouwhoogte van de tegenover liggende bestaande woning (Heulenslag 74a) leidend (bouwhoogte 5,1 meter plus 0,20 cm extra). 	Dit bouwplan voorziet in de splitsing van het boerderijgebouw in drie woon-eenheden en de bouw van een schuurwoning achter de boerderij. Het plan is niet om in de rode cirkel een woning te realiseren. Het bouwvlak is ruimer dan het boerderijgebouw (het hoofdgebouw) omdat eventuele bijgebouwen ook binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd. In het (theoretische) geval dat men toch binnen de rode cirkel een (deel van een) woongebouw zou willen realiseren, geldt dat dan ook rekening moet worden gehouden met de in artikel 10.1 van het bestemmingsplan opgenomen beschermingsregeling voor de molenbiotoop. Op grond van deze regeling is (via een binnenplanse afwijkregeling) een aanvullende omgevingsvergunning vereist voor de bouw van bouwwerken waarbij de windvang van de molen in het geding zou kunnen komen. In de regeling is opgenomen dat de gemeente bij een dergelijke aanvraag vooraf advies vraagt aan een deskundige. Het is gebruikelijk	Deze reactie leidt tot een aanpassing in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan: Ter plaatse van het bouwvlak van de schuurwoning op de verbeelding is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' opgenomen. In artikel 2.7 'Peil' van de regels van het bestemmingsplan is een extra regel toegevoegd, gekoppeld aan deze specifieke bouwaanduiding, waarmee de (bepaling van de) maximale bouwhoogte van de nieuwe schuurwoning is gekoppeld aan de gemiddelde NAP-hoogte ter plaatse.

	Wanneer gebouwd wordt achter de bestaande boerderij (links van de rode cirkel) dan is een nokhoogte van 7,3 meter acceptabel met als uitgangspunt het huidige maaiveld. Wanneer de boerderij wordt gesloopt dan kan aan de voorzijde een bouwhoogte van 7,5 meter worden gehanteerd (= huidige nokhoogte boerderij en dus bestaande situatie).	dat de SIMAV hiervoor dan wordt benaderd. De door de SIMAV genoemde maximale hoogte van 5,3 m zou in dit geval als een richtsnoer worden aangehouden. Dit is inderdaad de opzet van het bestemmingsplan. De schuurwoning die wordt gebouwd achter de bestaande boerderij mag volgens de verbeelding van het bestemmingsplan een nokhoogte krijgen van maximaal 7,3 m. Het eerdere advies van de SIMAV is aldus in het plan verwerkt. De ontwikkeling beoogt de splitsing van het boerderijgebouw in drie wooneenheden en de bouw van een schuurwoning achter de boerderij. Het plan is niet om de boerderij te slopen. De splitsing in meerdere wooneenheden is juist bedoeld om te bewerkstelligen dat het boerderijgebouw blijft behouden. In de regels van het bestemmingsplan is voor het boerderijgebouw een maximale nokhoogte van 7,3 m opgenomen.	
--	--	--	--

	De SIMAV vraagt om meer duidelijkheid inzake het vertrekpunt voor de bouwhoogte (NAP of maaiveld). Dit hoogteprobleem kan volgens de SIMAV worden ondervangen door ofwel specifiek de posities van de toekomstige woningen in te tekenen, danwel te werken met een individueel bouwvlak (met beperkte afmetingen) per nieuw te bouwen woning. Dan kan per woning of bouwblok een maximale bouwhoogte worden vastgelegd, gerelateerd aan het NAP. De molenbiotoopbescherming in het voorontwerp-bestemmingsplan is akkoord.	In lijn met deze opmerking zijn op de verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan voor het bestaande boerderijgebouw en de nieuwe schuurwoningen twee aparte bouwvlakken weergegeven (deze vlakken bevinden zich achter elkaar). In de regels van het voorontwerp-bestemmingsplan is een wijze van meten opgenomen voor het peil en de bouwhoogte van een bouwwerk (artikel 2.3 en 2.7). Voor het peil wordt daarbij uitgegaan van de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld. Op zichzelf is het inderdaad zo dat deze bepaling niet volledig uitsluit dat het maaiveld in de nieuwe situatie wat hoger kan komen te liggen dan het bestaande maaiveld. Om verwarring te voorkomen wordt in artikel 2.7 'Peil' van de regels van het bestemmingsplan een extra regel toegevoegd, waarmee de (bepaling van de) maximale bouwhoogte van de nieuwe schuurwoning is gekoppeld aan de gemiddelde NAP-hoogte ter plaatse. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
--	--	--	--

3 Inspraakreacties

3.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Huisvesting arbeidsmigranten</u> Reclamanten hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan, omdat zij vrezen dat als gevolg van de bestemmingsplanwijziging de locatie Heulenslag 75b Bleskensgraaf kan gebruikt voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. Reclamanten geven aan dat er geen gemeentelijk beleid is vastgesteld op basis waarvan permanente huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk is. Reclamanten geven aan dat huisvesting van arbeidsmigranten leidt tot meer voertuigbewegingen dan voor vier woningen.	De initiatiefnemer van dit plan heeft bevestigd dat het plan nooit de intentie heeft gehad om deze locatie te gebruiken voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. Het plan is tot stand gekomen vanuit de gedachte om een toekomstbestendige situatie te creëren voor de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en een kwaliteitsverbetering te realiseren op de locatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een ruimtelijke afweging gemaakt, waarna uiteindelijk het college van B&W heeft besloten om medewerking te verlenen aan het splitsen van het stalgedeelte in twee wooneenheden en het realiseren van een schuurwoning, (in totaal vier woningen). Het plan is dan ook niet om de woningen te gebruiken voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Molenlanden heeft op 16 juli 2021 het ontwerp-bestemmingsplan 'Paraplu-bestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' gepubliceerd. Met dit paraplu-bestemmingsplan is het niet toegestaan om woningen te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op deze wijze kan enerzijds	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van de regels van dit plan: 1. De begripsbepalingen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' zijn toegevoegd/gewijzigd. 2. In artikel 9 Algemene gebruiksregels is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van de woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

		overlast voor de omgeving worden voorkomen en anderzijds zorggedragen worden voor een goede kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten. Om juridisch-planologisch te waarborgen dat de locatie Heulenslag 75b Bleskensgraaf kan gebruikt voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten worden de begripsbepalingen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' én artikel 4.1 uit het ontwerp-bestemmingsplan 'Paraplu-bestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' overgenomen in dit bestemmingsplan.	
b.	<u>Aantasting landschap</u> Reclamanten geven aan dat met de realisatie van vier wooneenheden sprake is van een verandering in het landelijke karakter van de bebouwing wat niet strookt met de landschappelijke inrichting.	Zoals beschreven in hoofdstuk 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aan de hand van het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek', is een landschappelijke analyse uitgevoerd. De landschappelijke analyse heeft geresulteerd in een aantal ontwerpuitgangspunten. Op basis van de ontwerpuitgangspunten is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Per saldo is er met deze ontwikkeling geen sprake van een toename aan bebouwing op deze locatie. Bovendien worden drie van de vier wooneenheden inpandig gerealiseerd in het bestaande boerderijgebouw. In zoverre is er geen sprake van een verandering van het bestaande stedenbouwkundige beeld. Tenslotte voorziet in het bestemmingsplan in een voorwaardelijke verplichting voor het nemen van enkele maatregelen ten behoeve van een	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		goede landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie. De gemeente is aldus van mening dat hiermee sprake is van een goede landschappelijke inrichting van het plangebied waarbij het landelijke karakter van de bebouwing en het gebied behouden blijft.	
--	--	---	--

4 (Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan

De overleg- en inspraakreacties hebben geleid tot onderstaande wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

1. Het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is verwerkt in hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid van de toelichting;
2. De begripsbepalingen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' zijn toegevoegd/gewijzigd in de regels van het ontwerpbestemmingsplan;
3. In de Algemene gebruiksregels (artikel 9 van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan) is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van de woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.
4. Ter plaatse van het bouwvlak van de schuurwoning op de verbeelding is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' opgenomen. In artikel 2.7 'Peil' van de regels van het bestemmingsplan is een extra regel toegevoegd, gekoppeld aan deze specifieke bouwaanduiding, waarmee de (bepaling van de) maximale bouwhoogte van de nieuwe schuurwoning is gekoppeld aan de NAP-hoogte ter plaatse.