



Nota Inspraak

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60'



Gemeente Molenlanden

Nota Inspraak

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60'

Datum:
Jan. 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Inspraakreacties	3
2.1 Volgnummer 1	3
2.2 Volgnummer 2	16
2.3 Volgnummer 3	20
3 Wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan	24

1 Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' waarbij de bouw van één wooneenheid mogelijk wordt gemaakt.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 28 september 2022 bekend gemaakt (Staatscourant 2022, 432114) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60' vanaf 29 september 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

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

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners waaronder de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven vanuit provinciaal belang geen bezwaren of beperkingen te zien ten aanzien van de bouw van één woning.

Het Waterschap Rivierenland heeft een positief wateradvies geven, met één opmerking: In de waterparagraaf wordt ingegaan op de mogelijkheid voor inzetten van particuliere vrijstelling bij toename verhard oppervlak. Indien een nieuwe dwarssloot wordt gegraven is dit wellicht niet nodig en voorziet het plan zelf in de benodigde waterberging. Graag in de waterparagraaf benoemen hoeveel water er wordt gegraven voor de nieuwe dwarssloot. De opmerking is verwerkt in paragraaf 4.2 Watertoets.

Leeswijzer

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

2 Inspraakreacties

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Passief grondbeleid</u> De reclamant geeft aan het een onlogische volgorde te vinden dat één of meerdere initiatiefnemers de wens kenbaar maken om een woning te bouwen en dat vervolgens de gemeente het bestemmingsplan gaat wijzigen. De reclamant is van mening dat de gemeente moet bepalen waar woningen worden gebouwd. De reclamant is van mening dat realiseren van een woning niet in overeenstemming is met de bestemming.	De reclamant geeft correct aan dat de bouw van een woning niet in overeenstemming is met de huidige agrarische bestemming zoals vastgelegd in de huidige bestemmingsplannen 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012) en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' (vastgesteld op 15 september 2015). Dit wil echter niet zeggen dat de bouw van een woning op deze locatie per definitie is uitgesloten. De gemeente Molenlanden hanteert een actief en passief grondbeleid om te voorzien in de woningbehoefte. In het kader van het passief grondbeleid kunnen particulieren, ontwikkelaars, ondernemers en overige initiatiefnemers een (bouw)aanvraag indienen bij de gemeente Molenlanden. In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. De gemeente Molenlanden heeft voor dit plan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op de woningbehoefte (doorstroming in de woningmarkt) en de passende stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woning (op een locatie gelegen tussen de kern en de lintbebouwing), en daarmee het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, en de sloop van de schuren redenen om medewerking te	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		verlenen aan dit plan. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit één vrijstaande woning, met dien verstande dat deze ontwikkeling geen opmaat is voor verdere woningbouw.	
b.	<u>Aantasting uitzicht woning</u> De reclamant geeft aan dat met de bouw van de woning het uitzicht uit zijn woning wordt ontnomen.	Het plangebied betreft nu een stuk grasland met daarop een oude schapenschuur. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de nieuwbouw en het cultuurhistorisch lint ten zuiden van het Oosteinde. Er is nergens vastgelegd dat dit uitzicht voor altijd zo zal blijven. Op grond van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is bepaald dat er geen blijvend recht op een ongewijzigd uitzicht bestaat. In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment woningbouw zal plaatsvinden, waardoor het uitzicht wordt veranderd. Voor de gemeente Molenlanden is de instandhouding van het uitzicht richting het veenweidelandschap een voorwaarde om medewerking te verlenen aan dit plan. Ter juridische waarborging van de instandhouding van de landschappelijke openheid/doorzichten, is op het zuidelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor op deze gronden het realiseren van vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken niet is toegestaan.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in de ruimtelijke afweging van het plan ook de belangen van de omliggende bewoners meegewogen. Op basis van deze afweging is de gemeente van mening dat er op grond van bovenstaande met de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de woning er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht van de omliggende bewoners. Indien reclamant van mening is dat het verlies aan woongenot zodanig is dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente Molenlanden.	
c.	<u>Vrees voor nieuwbouw meer dan één woning</u> De reclamant vreest dat in de toekomst een tweede woning zal worden gebouwd.	Zie beantwoording a en b. In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. De gemeente Molenlanden zal voor ieder plan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging maken. Het realiseren van meer woningen op deze locatie resulteert in zogenoemde tweedelijsbebouwing in het lint langs het Oosteinde. Voor de gemeente Molenlanden is deze tweedelijsbebouwing op deze locatie niet stedenbouwkundig passend en derhalve niet wenselijk. In dit bestemmingsplan is juridisch geborgd dat er maximaal één woning mag worden gebouwd. Deze ontwikkeling is derhalve geen opmaat naar meer verdichting in het gebied tussen de nieuwbouw en het cultuurhistorisch lint ten zuiden van het Oosteinde.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		Daarbij dient opgemerkt te worden dat naar aanleiding van het participatietraject met de omgeving juist is besloten om het plan te wijzigen van twee woningen naar één woning.	
d.	<u>Belangenafweging / toekomstige bewoners woning</u> De reclamant vraagt zich af of dat het redelijk is om de wens van een initiatiefnemer tot bouw van een woning te laten prevaleren boven de wens van omwonenden om geen woning te bouwen. De reclamant geeft aan dat de initiatiefnemers van dit plan mogelijk niet zelf in de nieuwe woning gaan wonen.	Zie beantwoording a en b. De gemeente Molenlanden heeft, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in de ruimtelijke afweging van het plan de belangen van de omliggende bewoners meegewogen. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het staat de initiatiefnemers vrij om de woning zelf te gaan bewonen of de woning te verkopen aan een derde. Wie er gaat wonen is ruimtelijk geen relevant aspect en wordt derhalve niet meegenomen in de ruimtelijke afweging van een plan.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
e.	<u>Caravanstalling</u> De reclamant geeft aan dat de boerenschuur op het kadastrale perceel 810 wordt gebruikt voor caravanstalling. Deze mogelijkheid komt bij het doorzetten van het bestemmingsplan te verdwijnen.	Het is bij de gemeente Molenlanden niet bekend dat de boerenschuur op het kadastrale perceel 810 wordt gebruikt voor caravanstalling. Het is correct dat met deze bestemmingsplanwijziging deze gebruiksmogelijkheid wordt weggenomen. Voor de gemeente Molenlanden is de sloop van de boerenschuur één van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan dit plan. In dit bestemmingsplan en het huidige bestemmingsplan (Paraplusherziening Buitengebied Graafstroom) is juridisch geborgd dat op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' het verboden is om een caravan te	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		stallen. Binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van het bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' en de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' (zonder dubbelbestemming 'Waarde - Landschap') in dit bestemmingsplan is het stallen van een caravan wel toegestaan.	
f.	<u>Opmerking aanleiding van de toelichting</u> De reclamant verwijst naar de volgende zin in de aanleiding van de toelichting: <i>'Om onduidelijke reden is in de periode daarna is in een herziening van het bestemmingsplan de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch'.'</i> De reclamant vraagt zich of dat verband houdt met het feit dat de personen die in het verleden een vergunning hadden voor een woning op dit perceel ook koeien houden op deze locatie.	In het verleden (juli 1992) is door de toenmalige gemeente Graafstroom een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning op dit perceel. Uit een taxatie van het perceel in 2005/2006 blijkt dat het perceel in het verleden ook de bestemming 'Wonen' heeft gehad (bestemmingsplan 'Dorpskern Oud-Alblas', vastgesteld door de Raad van Graafstroom op 28 oktober 1993 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 31 mei 1994). Wegens privéomstandigheden is er echter nooit uitvoering gegeven aan de bouw van de woning. Er is geen informatie (meer) bekend bij de gemeente waarom bij de herziening van het bestemmingsplan 'Dorpskern Oud-Alblas' is besloten om de bestemming op dit perceel te wijzigen naar 'Agrarisch' en derhalve ook niet of dat verband houdt met het houden van koeien op deze locatie. Het vermoeden is doordat er nooit uitvoering is gegeven aan de bouw van de woning, uitgaande van de praktijksituatie, het perceel is opgemerkt als een agrarisch weiland. Met dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming weer deels gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

g.	<u>Exploitatie agrarische gronden</u> De reclamant geeft aan dat het onzin is dat de gronden niet meer agrarisch te exploiteren zijn.	Het plangebied, kadastraal bekend als Oud-Alblas, sectie C, nummer 474, heeft een oppervlakte van 1.930 m². Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). De grootte van het perceel in combinatie met het ontbreken van een agrarisch bouwvlak (en daarmee geen bouw-mogelijkheden voor agrarische gebouwen) maken de locatie ongeschikt om een volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren op deze locatie. Bij deze omvang kan alleen sprake zijn van hobbymatig agrarisch gebruik. Gezien de ligging van het perceel dicht tegen de kern van Oud-Alblas is het exploiteren van een agrarisch bedrijf op deze locatie vanuit milieukundig oogpunt tevens niet wenselijk voor de gemeente. De gemeente Molenlanden heeft, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan de bouw van één woning. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor de bouw van één woning.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
h.	<u>Volgorde van werkwijze</u> De reclamant is van mening dat de gang van zaken ongeloofwaardig is. De reclamant heeft de indruk dat als gevolg van de wens tot het bouwen van woningen het bestemmingsplan maar moet worden gewijzigd.	Zie beantwoording a en b.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

i.	<u>Nadelige gevolgen ruimtelijke kwaliteit en overige belangen</u> De reclamant is van mening dat het plan afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit en nadelige gevolgen heeft voor omwonenden (uitzicht en waardevermindering woning). Het is de reclamant niet duidelijk waarom dit plan een wenselijke ontwikkeling is.	Zie beantwoording a en b. De gemeente Molenlanden heeft, in overleg met de overlegpartners, waaronder de provincie Zuid-Holland, een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op de woning-behoefte (doorstroming in de woningmarkt) en de passende stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woning (op een locatie gelegen tussen de kern en de lintbebouwing), en daarmee het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, en de sloop van de schuren redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor de bouw van één woning/wooneenheid. Het plan is medio maart 2022 opnieuw voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland ziet vanuit provinciaal beleid geen bezwaren of beperkingen ten aanzien van de bouw van een enkele woning, mits er rekening wordt gehouden met het provinciale beleidskader ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9 Omgevingsverordening). Relevant hierbij zijn de richtpunten die volgen uit de kwaliteitskaart. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Zuid-Holland heeft de landschapsarchitect het landschappelijk inpassingsplan aangepast naar een inrichtingsplan waarin de richtpunten uit de kwaliteitskaart gevolgd worden. Het zuidelijke deel van het plangebied blijft open gebied, waardoor sprake is van een doorzicht vanaf de Kastanjelaan naar het open landschap en daarmee een passende overgang van de kern Oud-Alblas naar het open landschap. Dit wordt juridisch-planologisch geborgd in het bestemmingsplan middels de	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
----	--	---	--

		dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor op deze gronden het realiseren van vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken niet is toegestaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in de ruimtelijke afweging van het plan ook de overige belangen van bewoners en bedrijven meegewogen. Op basis van deze afweging is de gemeente van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van overige belangen. Indien reclamant van mening is dat het verlies aan woongenot zodanig is dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente Molenlanden.	
j.	<u>Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland (ruimtelijke kwaliteit)</u> De reclamant verwijst naar artikel 6.9 van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Op grond van artikel 1 van dat artikel moet zijn aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit	Zie beantwoording i. In paragraaf 3.2 Provinciaal beleid van de toelichting is onderbouwd dat met dit plan wordt voldaan aan artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Ter verduidelijking is de onderbouwing dat het plan past binnen het provinciale beleidskader ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9 Omgevingsverordening) nader uitgewerkt. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing in de toelichting van het plan. In paragraaf 3.2 Provinciaal beleid is de onderbouwing dat het plan past binnen het provinciale beleidskader ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9

	per saldo ten minste gelijk blijft. De reclamant is van mening dat dit niet is aangetoond.	gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het artikel 6.9 lid 5. Het plan betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Oud-Alblas. Er is sprake van een overgangsgebied van het dorp naar het lint. Het plangebied is omringd door bestaande bebouwing. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het open landschap. De toelichting op de Omgevingsverordening geeft 'de toevoeging van een woning in een lint' als voorbeeld voor een ontwikkeling op het niveau van 'inpassen'. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Er is geen sprake van een wijziging op structuurniveau en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart waarmee de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Daarmee past dit plan binnen de categorie 'inpassen' en wordt voldaan aan artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven vanuit provinciaal belang geen bezwaren of beperkingen te zien ten aanzien van de bouw van één woning.	Omgevingsverordening) nader uitgewerkt.
k.	<u>Locatiekeuze (artikel 6.9 lid 4 Omgevingsverordening)</u> De reclamant verwijst naar artikel 6.9 lid 4 van de Omgevingsverordening waarin staat beschreven dat er een zorgvuldige afweging	Zie beantwoording j. Artikel 6.9 lid 4 is uitsluitend bedoeld voor ruimtelijke ontwikkelingen die worden geschaard in de categorieën aanpassen en transformeren als bedoeld in het artikel 6.9 lid 5. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de categorie inpassen is een motivering over de locatiekeuze niet vereist.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	moet worden gemaakt voor de locatiekeuze.	Daarbij dient opgemerkt te worden dat met locatiekeuze, zoals genoemd in artikel 6.9 lid 4, niet wordt bedoeld als een keuze uit meerdere mogelijke locaties. De motivering over de locatiekeuze dient in te gaan op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop.	
l.	<u>Bereikbaarheid schapenschuur</u> De reclamant geeft aan dat in de toelichting staat beschreven dat de schapenschuur over het betonpad bereikbaar is. De reclamant trekt dit in twijfel.	De boerenschuur zal worden gesloopt (één van de voorwaarden van de gemeente om medewerking te verlenen aan dit plan).	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
m.	<u>Doorstroming woningmarkt</u> De reclamant acht het niet reëel dat de nieuwe woning zorgt voor het vrijkomen van betaalbare woningen. Het is de reclamant niet duidelijk wat wordt bedoeld met 'vanuit de eigen kern en erbuiten'.	Uit het woningmarktonderzoek wat is uitgevoerd in het kader van de Woonvisie Molenlanden 2020-2024 blijkt dat er in de kern Oud-Alblas behoefte is aan woningen voor gezinnen (vanuit binnen en buiten Oud-Alblas). Voor deze groep is er behoefte aan ruime grondgebonden koopwoningen. Een gezin dat een volgende stap wil maken en zich in een nieuwe woning gaat vestigen, laat in de meeste gevallen een goedkopere woning achter, die dan vrij op de markt komt. Alhoewel het plan zeer beperkt van omvang is, zorgt het plan voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

n.	Woonvisie Molenlanden De reclamant vraagt zich af wat de doorslaggevende ruimtelijke kwaliteitsverbetering is waarom wordt afgeweken van de Woonvisie Molenlanden. De reclamant geeft aan dat er nog altijd veel aversie is vanuit de buurt tegen het bouwen van een woning op deze locatie.	Zie beantwoording a, b en c. De gemeente Molenlanden heeft voor dit plan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. De afweging is gemaakt om medewerking te verlenen aan dit plan, en daarmee enigszins af te wijken van de Woonvisie Molenlanden. De redenen hiervoor zijn de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit (passende stedenbouwkundige/landschappelijke invulling van een locatie gelegen in de dorpsrandzone), de sloop van de schuren en het doorlopen participatietraject met de omgeving. De gemeente Molenlanden vraagt aan initiatiefnemers om in gesprek met de omgeving te gaan. De initiatiefnemers van dit plan hebben een inloopavond georganiseerd. Naar aanleiding van de negatieve reacties is het plan gewijzigd van twee woningen naar één woning. Voor de gemeente Molenlanden is dit plan een wenselijke en passende ontwikkeling. Met dergelijke kleinschalige woningbouwontwikkelingen in of nabij kernen, is er de kans dat omwonenden het niet eens zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van dusdanige nadelige gevolgen dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
----	---	---	--

o.	<u>Komgrens</u> De reclamant verwijst naar de toelichting waarin staat beschreven dat de uitrit buiten de bebouwde kom ligt, terwijl op andere plaatsen staat beschreven dat het perceel binnen de bebouwde kom is gelegen.	Op afbeelding 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is te zien dat dit correct is. De in- en uitrit ligt voor het bord van de bebouwde kom. De bestaande schapenschuur en de locatie van de nieuwe woning is gelegen binnen het bord van de bebouwde kom.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
p.	<u>Woordkeuze 'nihil'</u> De reclamant verwijst naar de zinsnede in de toelichting: 'dat het plan geen tot nihil invloed heeft'. De reclamant vindt dit een vreemde opmerking.	De gemeente volgt de opmerking van de reclamant. De tekst is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing in de toelichting van het plan. In paragraaf 4.4 Luchtkwaliteit is de conclusie aangepast.
q.	<u>Ontbreken woord</u> De reclamant verwijst naar de zinsnede in de toelichting: 'Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing'. Er ontbreekt een woord.	De tekst is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing in de toelichting van het plan. In paragraaf 4.8 Ecologie is een tekstuele wijziging gedaan in het beleidskader.

r.	<u>Stikstofdepositieonderzoek</u> De reclamant verwijst naar de passage in de toelichting dat ingaat op de bouwvrijstelling in het kader van stikstof-berekeningen. De reclamant geeft aan dat dit naar aanleiding van de uitspraak d.d. 2 november 2022 moet worden heroverwogen.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig bureau, met de nieuwste versie van de Aeries-calculator (versie 2022, in werking sinds 26 januari 2023), een stikstofdepositieonderzoek (Aeries-berekening) uitgevoerd voor zowel de bouw- c.q. aanlegfase en de gebruiksfase. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstof-depositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.8 Ecologie en stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing in de toelichting van het plan. Het stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd (bouwphase toegevoegd). Het gewijzigde stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlagen bij het bestemmingsplan en de resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.8 Ecologie.
s.	<u>Archeologie</u> De reclamant verwijst naar een zinsnede in de toelichting: 'De kans dat met voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan is nihil.' De reclamant geeft aan dat het woord nihil niet correct is, omdat er verderop in de toelichting wordt gewezen op de meldingsplicht.	Het archeologisch bureau heeft het plangebied onderzocht en vrij gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het woord 'nihil' is een woord dat een archeologisch onderzoeker altijd meegeeft in het kader van de Erfgoedwet en daarmee een initiatiefnemer/ grondroerder wijst op zijn/haar verantwoordelijkheid. De meldplicht, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet, geldt ongeacht de uitkomst van het archeologisch onderzoek.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.2 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Aantasting privacy De reclamant geeft aan dat met de bouw van de woning zijn privacy wordt aangetast.	Het plangebied betreft nu een stuk grasland met daarop een oude schapenschuur. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de nieuwbouw en het cultuurhistorisch lint ten zuiden van het Oosteinde. Er is nergens vastgelegd dat dit uitzicht/dit gebruik voor altijd zo zal blijven. Op grond van de jurisprudentie van de Afdeling bestuurs-rechtspraak is bepaald dat er geen blijvend recht op een ongewijzigd uitzicht bestaat. In een dergelijke woon-omgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment woningbouw zal plaatsvinden, waardoor het gebruik van deze locatie/ het uitzicht wordt veranderd. In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. De gemeente Molenlanden heeft voor dit plan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op de woningbehoefte (doorstroming in de woningmarkt) en de passende stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woning (op een locatie gelegen tussen de kern en de lintbebouwing), en daarmee het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, en de sloop van de schuren redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit één vrijstaande woning.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		Indien reclamant van mening is dat het verlies aan woongenot zodanig is dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente Molenlanden.	
b.	<u>Aantasting uitzicht</u> De reclamant geeft aan dat met de bouw van de woning zijn uitzicht wordt aangetast.	Zie beantwoording a.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
c.	<u>Waardevermindering woning</u> De reclamant geeft aan dat als gevolg van dit plan de waarde van hun woning verminderd.	Zie beantwoording a. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Gezien de kleinschaligheid van het plan en de juridische waarborging van de instandhouding van de landschappelijke openheid/doorzichten acht de gemeente niet aannemelijk dat er sprake is van een waardevermindering van de woning van de reclamant die zodanig is dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico. Op het zuidelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor op deze gronden het	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		realiseren van vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken niet is toegestaan. Indien reclamant desondanks van mening is dat de waardevermindering van hun woning zodanig is dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente Molenlanden.	
d.	<u>Precedentwerking</u> De reclamant vreest dat dit plan een precedent schept voor meerdere woningen langs de Kastanjelaan.	In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. De gemeente Molenlanden zal voor ieder plan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging maken. Het realiseren van meer woningen op deze locatie resulteert in zogenoemde tweedelijsbebouwing in het lint langs het Oosteinde. Voor de gemeente Molenlanden is deze tweedelijsbebouwing op deze locatie niet stedenbouwkundig passend en derhalve niet wenselijk. In dit bestemmingsplan is juridisch geborgd dat er maximaal één woning mag worden gebouwd. Deze ontwikkeling is derhalve geen opmaat naar meer verdichting in het gebied tussen de nieuwbouw en het cultuurhistorisch lint ten zuiden van het Oosteinde. Daarbij dient opgemerkt te worden dat naar aanleiding van het participatietraject met de omgeving juist is besloten om het plan te wijzigen van twee woningen naar één woning.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

e.	<u>Behoud agrarische bestemming</u> De reclamant ziet graag dat de huidige agrarische bestemming behouden blijft.	Zie beantwoording a. De gemeente Molenlanden hanteert een actief en passief grondbeleid om te voorzien in de woningbehoefte. In het kader van het passief grondbeleid kunnen particulieren, ontwikkelaars, ondernemers en overige initiatiefnemers een (bouw)aanvraag indienen bij de gemeente Molenlanden. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit één vrijstaande woning.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
f.	<u>Financieel gewin</u> De reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer alleen maar uit is op financieel gewin. De reclamant geeft aan minder moeite te hebben met het plan wanneer de initiatief- nemers er zelf gaan wonen.	Het staat de initiatiefnemers vrij om de woning zelf te gaan bewonen of de woning te verkopen aan een derde. Wie er gaat wonen is ruimtelijk geen relevant aspect en wordt derhalve niet meegenomen in de ruimtelijke afweging van een plan.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.3 Volgnummer 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Proces De reclamant betreurt de wijze waarop men als omwonende is meegenomen in het traject. De reclamant geeft aan dat er met hun inbreng niets is gebeurd in het bestemmingsplan.	Op 26 november 2019 is door de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd in de Beemd te Oud-Alblas. Naar aanleiding van de negatieve reacties vanuit de omgeving na de inloopavond heeft de initiatiefnemer besloten om het plan te wijzigen naar één woning. De ontsluitingsweg die gepland was, is komen te vervallen. Voor de ontsluiting van het woonperceel wordt gebruik gemaakt van de huidige ontsluiting en de nieuwe woning wordt ten westen van het betonpad gepositioneerd. Dit proces, de toetsing van het gewijzigde plan door de provincie en het aanpassen van het bestemmingsplan heeft een behoorlijke tijd in beslag genomen. Gedurende deze periode was er geen reden voor contact tussen gemeente of reclamant. De procedure wordt nu weer voortvarend opgepakt, getuige deze beantwoording van de inspraakreactie.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
b.	Bestemmingswijziging De reclamant geeft aan dat de bouwvergunning uit 1992 een bedrijfswoning met een agrarische bestemming betrof. De reclamant vraagt zich af met welke achtergrond het mogelijk is om deze locatie de bestemming te wijzigen naar wonen. De reclamant is van mening dat er geen sprake is van een kwaliteitsverbetering.	In het verleden (juli 1992) is door de toenmalige gemeente Graafstroom een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning op dit perceel. Uit een taxatie van het perceel in 2005/2006 blijkt dat het perceel in het verleden ook de bestemming 'Wonen' heeft gehad (bestemmingsplan 'Dorpskern Oud-Alblas', vastgesteld door de Raad van Graafstroom op 28 oktober 1993 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 31 mei 1994). De woning was daarmee geen bedrijfswoning. De gemeente Molenlanden hanteert een actief en passief grondbeleid om te voorzien in de woningbehoefte. In het kader van het passief grondbeleid kunnen particulieren,	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		ontwikkelaars, ondernemers en overige initiatiefnemers een (bouw)aanvraag indienen bij de gemeente Molenlanden. In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. De gemeente Molenlanden heeft voor dit plan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op de woningbehoefte (doorstroming in de woningmarkt) en de passende stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woning (op een locatie gelegen tussen de kern en de lintbebouwing), en daarmee het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, en de sloop van de schuren redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit één vrijstaande woning, met dien verstande dat deze ontwikkeling geen opmaat is voor verdere woningbouw.	
c.	<u>Inhoud woning</u> De reclamant geeft aan dat er in de regels van het bestemmingsplan geen beperking is opgenomen voor de inhoud en bebouwde oppervlakte van de woning. De reclamant maakt bezwaar tegen deze ruime bouw mogelijkheden welke niet passend zijn op deze	In het kader van juridische gelijkheid is het gebruikelijk dat bij een nieuw bestemmingsplan wat betreft de regels wordt aangesloten bij het huidige bestemmingsplan (in dit geval de bestemmingsplannen ‘Dorpskernen’ (vastgesteld op 13 februari 2012) en ‘Herziening Dorpskernen Graafstroom’ (vastgesteld op 15 september 2015)). In deze bestemmingsplannen is voor de bestemming ‘Wonen’ niet standaard een maximale inhoud of oppervlakte opgenomen voor een woning. Desondanks is voor dit plan een regeling opgenomen	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van de regels van het plan. In de regels van het bestemmingsplan is een regel opgenomen voor de maximale inhoud van de woning (artikel 5.2 lid c).

	locatie.	dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 850 m ³ (artikel 5.2 lid c).	
d.	<u>Afstand bouwvlak tot watergang</u> De reclamant geeft aan dat het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan niet correspondeert met de afstand van de woning op de situatietekening. De reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om zo kort op de sloot te bouwen. Ook maakt de reclamant bezwaar tegen de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen in deze zone aan de westzijde.	De verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast. De bouwgrens (lees: het bouwvlak) is aan de westzijde verkleind, waarmee juridisch is geborgd dat de woning niet te kort op sloot kan worden gebouwd. De zone tussen de sloot en het bouwvlak is bestemd als 'Tuin'.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding van het plan. 1. Het bouwvlak op de verbeelding, waarbinnen de woning mag worden gerealiseerd, is aan de westzijde verkleind. 2. De strook grond met een woonbestemming ten westen van het bouwvlak op de verbeelding is gewijzigd naar 'Tuin'.
e.	<u>Nokhoogte woning</u> De reclamant maakt bezwaar tegen het ontbreken van een regel die de maximale nokhoogte van de woning beperkt.	In het kader van juridische gelijkheid is het gebruikelijk dat bij een nieuw bestemmingsplan wat betreft de regels wordt aangesloten bij het huidige bestemmingsplan (in dit geval de bestemmingsplannen 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012) en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' (vastgesteld op 15 september 2015). In deze bestemmingsplannen is voor de bestemming 'Wonen' is geen maximale nokhoogte opgenomen voor een woning. In het kader van juridische gelijkheid ziet de gemeente geen aanleiding om voor dit plan een maximale nokhoogte op te nemen. Desondanks is voor dit plan een regeling opgenomen voor een minimale en maximale dakhelling van de woning (artikel	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van de regels van het plan. In de regels van het bestemmingsplan is een regel opgenomen voor een minimale en maximale dakhelling van de woning (artikel 5.2 lid d);

		5.2 lid d). Deze regel, in combinatie met het bouwvlak en de maximale goothoogte is de massa van de woning voldoende geborgd.	
f.	<u>Planschade</u> De reclamant geeft aan dat door dit plan het uitzicht uit hun woning wordt aangetast en dat dit nadelige gevolgen heeft voor de waarde voor hun woning. De reclamant verwacht te worden gecompenseerd voor de geleden planschade.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Gezien de kleinschaligheid van het plan en de juridische waarborging van de instandhouding van de landschappelijke openheid/doorzichten acht de gemeente niet aannemelijk dat er sprake is van een waardevermindering van de woning van de reclamant die zodanig is dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico. Indien reclamant desondanks van mening is dat de waardevermindering van hun woning zodanig is dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

3 Wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan

De inspraak- en overlegreacties hebben geleid tot onderstaande wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan:

1. Het stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd (bouwfase toegevoegd). Het gewijzigde stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlagen bij het bestemmingsplan en de resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.8 Ecologie;
2. In de regels van het bestemmingsplan is een regel opgenomen voor de maximale inhoud van de woning (artikel 5.2 lid c);
3. In de regels van het bestemmingsplan is een regel opgenomen voor een minimale en maximale dakhelling van de woning (artikel 5.2 lid d);
4. Het bouwvlak op de verbeelding, waarbinnen de woning mag worden gerealiseerd, is aan de westzijde verkleind.
5. De strook grond langs de sloot met de woonbestemming ten westen van het bouwvlak op de verbeelding is gewijzigd naar 'Tuin'.
6. In paragraaf 4.2 Watertoets van de toelichting is een tekstuele aanvulling gedaan (De oppervlakte van de te graven dwarsloot is benoemd).
7. In paragraaf 3.2 Provinciaal beleid van de toelichting is de onderbouwing dat het plan past binnen het provinciale beleidskader ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9 Omgevingsverordening) nader uitgewerkt.
8. In paragraaf 4.4 Luchtkwaliteit van de toelichting is de conclusie aangepast (tekstuele aanpassing);
9. In paragraaf 4.8 Ecologie van de toelichting is een tekstuele wijziging gedaan in het beleidskader.