

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25'



Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25'

Datum

16-12-2021

Versie

1.0

Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Zienswijzen.....	5
2.1 Volgnummer 1	5
2.2 Volgnummer 2.....	40
3. Ambtshalve wijziging	41

1. Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25' maakt het juridisch-planologisch mogelijk om na het verwijderen van de bedrijfsbestemming en de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Noordzijde 25 te Oud-Alblas, een tweetal burgerwoningen te realiseren met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De huidige bedrijfswoning is inmiddels herbouwd conform de regels van het vigerende bestemmingsplan. Deze zal middels dit plan juridisch-planologisch worden gewijzigd naar een burgerwoning.

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 10 november 2020 bekend gemaakt (Gemeentebld 2020, 291084) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25' (NL.IMRO.1978.BPnoordzijde 25ABS-ON01) vanaf 10 november 2020 voor zes weken ter inzage zou liggen. In deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. In deze Nota Zienswijzen worden de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van antwoord voorzien.

Leeswijzer

De behandeling van de zienswijzen ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2. Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Recreatieve waarde</u> De indiener stelt dat het bouwen van een tweede woning gevolgen heeft voor de recreatieve waarde van het gebied.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. De afweging van de belangen varieert per locatie. De gemeente acht in dit geval het weg bestemmen van een gebiedsvreemd bedrijfsperceel (tussen woonpercelen), het verwijderen van de mogelijkheid tot volwaardige bedrijfsactiviteiten en het slopen van gebiedsvreemde verouderde bedrijfsbebouwing zwaarwegende factoren om medewerking te verlenen aan onderhavig plan. De gemeente acht het niet aannemelijk dat deze factoren en daarmee het plan negatieve gevolgen heeft voor de recreatieve waarde van het gebied. De gemeente acht het aannemelijk dat de factoren, voornamelijk het wegnemen van volwaardige bedrijfsactiviteiten, eerder van positieve invloed zijn op de recreatieve waarde van het gebied. Waarbij wordt opgemerkt dat de woningen landschappelijk worden ingepast in het cultuurhistorische lint en daarmee een meerwaarde leveren voor dit lint en daarmee de recreatieve waarde van het gebied.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	<u>Natuurlijke kwaliteit</u> De indiener stelt dat het bouwen van een tweede woning gevolgen heeft voor de natuurlijke waarde van het gebied.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie a. De gemeente acht het niet aannemelijk dat het plan negatieve gevolgen heeft voor de natuurlijke waarde van het gebied. Ten behoeve van flora en fauna is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie hoofdstuk 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan), waaruit blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de flora en fauna ter plaatse.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

c.	<u>Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit</u> De indiener stelt dat het bouwen van een tweede woning zorgt voor een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en dat de ruimtelijke kwaliteit onvoldoende is onderbouwd. Specifiek doelend op: - Open landschap; - Doorzichten; - Vitaal platteland;	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie a. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. De afweging van de belangen varieert per locatie. De gemeente heeft in haar afweging ook het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' meegenomen. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan: <i>'Kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.'</i> Ruimtelijke kwaliteit gaat verder dan uitsluitend landschappelijke kernkwaliteiten. De gemeente acht in dit geval het weg bestemmen van een gebiedsvreemd bedrijfsperceel (tussen woonpercelen), het verwijderen van de mogelijkheid tot volwaardige bedrijfsactiviteiten en het slopen van gebiedsvreemde verouderde bedrijfsbebouwing zwaarwegende factoren om medewerking te verlenen aan onderhavig plan. Zoals in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat verwoord, wordt het perceel op een verantwoorde en passende wijze landschappelijk ingepast, waarmee het versterken van het groene karakter en de ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede landschappelijke inrichting van het plangebied en dat er geen sprake is van afbreuk van de landschappelijke waarde van het gebied. Zoals in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan tevens staat verwoord, is het plan conform het provinciaal beleid.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing/aanvulling van paragraaf 2.2 Nieuwe Situatie & 4.2 Provinciaal Beleid van de toelichting van het bestemmingsplan.
----	---	--	---

	De indiener stelt dat er een matrix gebruikt moet worden om de ruimtelijke kwaliteit van het plan aan te tonen.	De gemeente is van mening dat het open landschap en landschappelijke doorzichten op geen enkele wijze aangetast worden, gezien het bestaande bedrijfsperceel reeds is bebouwd met een verouderde gebiedsvreemde meer kolossale bedrijfsloods. In de oude situatie is daarmee geen sprake van enkel landschappelijk doorzicht en is er geen enkele sprake van open landschap. De gemeente is niet van mening dat het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming negatieve gevolgen heeft voor een vitaal platteland gezien bovengenoemde factoren. Het wegnemen van niet-agrarische bedrijvigheid draagt immers bij aan een vitaal platteland. De gemeente is van mening dat de toelichting van het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen voldoende aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke kwaliteit. De gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het perceel worden verbeterd. Het is daarmee niet noodzakelijk een matrix te gebruiken om de ruimtelijke kwaliteit nader te onderbouwen.	
d.	<u>Stedenbouwkundig</u> De indiener stelt dat de positie, de hoogte en de nokrichting van de woningen gebiedsvreemd zijn.	Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige structuur en de planologische regelgeving conform het vigerend bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Zowel de positie (hoofdgebouw meer richting De Alblas dan de openbare weg), de goothoogte (maximaal 6 meter) en de nokrichting (haaks op de weg en het water) sluiten aan bij de directe omgeving. De omliggende woningen bezitten hetzelfde karakter en dezelfde planologische regelgeving als de aangegeven maximale goothoogte.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	De indiener stelt de eis dat de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Molenlanden zijn visie zal geven op het plan.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie a & c. In de ruimtelijke afweging welke de gemeente heeft gemaakt is ook de factor stedenbouw en landschap meegewogen. Deze afweging heeft geleid tot een positieve beoordeling van het plan.	
e.	<u>Economische gevolgen (planschade)</u> De indiener stelt dat het bouwen van een tweede woning economische gevolgen heeft voor zijn boerderij en recreatiekavel. De indiener stelt dat het plan een negatieve waarde voor omliggende panden veroorzaakt. De indiener stelt dat het plan ten koste gaat van het woon- en leefgenot van omwonenden.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie a & c. De gemeente acht het niet aannemelijk dat er sprake is van planschade, gezien een bedrijfsbestemming wordt weggenomen. Indien de indiener van mening is dat men benadeeld wordt door het plan, staat het hen vrij een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen bij de gemeente. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c, j & k. Het woon- en leefklimaat is nader onderbouwd in hoofdstuk 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Er wordt een bedrijfsbestemming verwijderd ter plaatse van het plangebied, welke wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Hiermee is er in het kader van het woon- en leefklimaat sprake van een verbeterde situatie.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
f.	<u>Breedte plangebied</u> De indiener stelt dat het plangebied te smal is voor twee woningen.	Op het smalste gedeelte van het plangebied is de breedte ca. 29,5 meter breed, hiervan wordt ca. 1,5 meter door een watergang in beslag genomen aan de oostelijke perceelgrens. Het smalste stuk grond van het plangebied betreft daarmee ca. 28 meter. Het breedste gedeelte van het plangebied betreft ca. 33,5 meter. De gemeente acht dit voldoende breed om twee woningen te realiseren. Daarnaast	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		heeft de gemeente Molenlanden geen formele regelgeving omtrent een minimale breedte van een woonperceel.	
g.	<u>Provinciaal beleid</u> De indiener is van mening dat het plan niet in lijn is met het beleid van de Provincie Zuid-Holland. Specifiek wordt genoemd: - Visie Ruimte en Mobiliteit - Programma Ruimte - Verordening Ruimte - Het gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	Zoals in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, is het plan getoetst aan het provinciaal beleid. Hieruit is geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid. De Visie Ruimte en Mobiliteit is een verouderd beleidsdocument en niet meer vigerend. Het vigerende beleid, de Omgevingsvisie Zuid-Holland, staat omschreven en is onderbouwd in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het Programma Ruimte is een verouderd beleidsdocument en niet meer vigerend. Het vigerende beleid staat omschreven en is onderbouwd in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. De Verordening Ruimte is een verouderd beleidsdocument en niet meer vigerend. Het vigerende beleid, de Omgevingsverordening Zuid-Holland, staat omschreven en is onderbouwd in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Zoals in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, is het plan getoetst aan het provinciaal beleid. Hieruit is geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid voor het buitengebied.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing/aanvulling van paragraaf 4.2 Provinciaal Beleid van de toelichting van het bestemmingsplan.

	- De reactieve aanwijzing PZH-2015-532194263 van de Provincie Zuid-Holland. - De reactieve aanwijzing PZH-2010-156590355 van de Provincie Zuid-Holland. - Wijziging 2018 VRM Nota van Beantwoording De indiener stelt de vraag hoe de Provincie Zuid-Holland op het plan heeft gereageerd. De indiener stelt dat de gemeente het gestelde vertrouwen van de provincie beschaamd middels het plan. De indiener stelt de vraag wat de visie van de gemeente is over het plan in relatie met de gebiedsidentiteit. De indiener stelt dat het plan niet kan worden geschaard onder de categorie 'inpassen'.	Deze reactieve aanwijzing gaat in op de toevoeging van tweede agrarische bedrijfswoning in het buitengebied. Hiermee is deze reactieve aanwijzing niet van toepassing op het plan. Deze reactieve aanwijzing gaat in op de uitbreiding van agrarisch verwante en agrarische hulp- of nevenbedrijven en niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Hiermee is deze reactieve aanwijzing niet van toepassing op het plan. Dit betreft een nota van beantwoording van de Visie ruimte en mobiliteit. Dit document is niet meer vigerend. Hiermee is deze wijziging niet van toepassing op het plan. Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Het plan heeft de provincie geen aanleiding gegeven tot het indienen van een vooroverlegreactie / zienswijze. De provincie heeft geen separate vooroverlegreactie ingediend. Tevens heeft de provincie geen separate zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c & d. Zoals in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, kan het plan worden geschaard onder de categorie 'inpassen'. Gezien het plan qua aard en schaal passend in het gebied en niet voorziet in wijzigingen op structuurniveau.	
--	---	--	--

	De indiener stelt dat het plan naar aard en schaal niet passend is in het gebied. De indiener stelt dat het plan strijdig is met de doelstelling 'linten blijven linten'. De indiener stelt dat het plan strijdig is met diverse punten en richtlijnen van de kwaliteitskaart. De indiener vraagt per laag een reactie en stelt dat het plan niet in lijn is met de richtlijnen van deze lagen: - Laag van de ondergrond; - Laag van de cultuur- en natuurlandschappen; - Laag van stedelijke occupatie; - Laag van beleving. De indiener stelt dat doorgaans de ruimte voor ruimte regeling een ruimtelijke kwaliteitswinst behelst na het afbreken van 1.000 m² bedrijfsgebouw.	Zoals in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, is het plan in lijn met de richtpunten van deze doelstelling. Het lint blijft de onderscheidende bebouwingsvorm, behoud het lineaire karakter, sluit aan bij de huidige korrel en het profiel en het plan betreft geen grootschalige ontwikkeling. Het plan betreft de inpassing van een woning (in plaats van een bedrijfsloods) in het bestaande cultuurhistorische lint dat hoofdzakelijk uit woningen bestaat. De gemeente acht hiermee afdoende aangetoond dat het plan aan deze doelstelling voldoet. De richtpunten van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland staan omschreven in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit is geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met deze richtpunten. De Ruimte voor Ruimte bestaat officieel niet meer in het provinciaal beleid. De '1.000 m²) sloop is geen harde voorwaarde meer om medewerking te verlenen aan een woningbouwplan. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en goede ruimtelijke kwaliteit (zie beantwoording volgnummer 1, reactie c). Het vigerende beleid staat omschreven en is onderbouwd in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.	
--	---	--	--

h.	<u>Gemeentelijk beleid</u> De indiener stelt dat het plan in strijd is met het beleid van de gemeente Molenwaard. De indiener stelt dat het plan op meerdere punten strijdig is met de Structuurvisie van de gemeente Molenwaard (of Graafstroom). De indiener stelt dat het plan afbreuk doet aan de vier kernkwaliteiten: landschappelijke diversiteit, open karakter, openheid/doorzicht, rust en stilte.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie a, c & g. Zoals in hoofdstuk 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, is het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid, de Toekomstvisie Molenlanden en de Woonvisie Molenlanden. Hieruit is geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. De structuurvisie Graafstroom is een verouderd beleidsdocument en niet meer vigerend. Het vigerende beleid staat omschreven en is onderbouwd in hoofdstuk 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing/aanvulling van paragraaf 4.4 Gemeentelijk Beleid van de toelichting van het bestemmingsplan.
i.	<u>Verharding</u> De indiener stelt dat het plangebied volledig zal worden bebouwd. De indiener stelt dat de bestaande verharding grind betreft en dat het plan de verharding ter plaatse zal doen toenemen.	Het bestemmingsplan staat het niet toe om het plangebied volledig vol te bouwen. Er is een maximale volume en oppervlakte aan bebouwing opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Net zoals in de gehele gemeente Molenlanden verbiedt het bestemmingsplan niet om de tuin te verharderen naar wens van de eigenaren. Het Waterschap Rivierenland stelt hier wel regels voor. In hoofdstuk 5.2 is een verhardingsbalans globaal uiteengezet. Hieruit blijkt dat de bebouwing ter plaatse zal afnemen, voornamelijk gezien de sloop van de voormalige bedrijfsloods. Er wordt ingeschat dat de verharding rondom de nieuwe woningen zal toenemen in vergelijking met de huidige situatie.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	De indiener wil feitelijk aangetoond zien dat de complete kavel minus het bebouwde oppervlak onbebouwd en onverhard blijft.	De initiatiefnemer maakt gebruik van de eenmalige particuliere vrijstelling, waardoor het niet noodzakelijk is watercompensatie te realiseren ten behoeve van de toename aan verharding. De afdeling vergunningen van het waterschap zal bepalen of dit mogelijk is. Indien dit niet het geval is of indien de maximale vrijstelling in de toekomst toch wordt overschreden dient men conform de regels van het Waterschap watercompensatie te graven. De gemeente ziet geen aanleiding om extra regels te stellen omtrent verharding en bebouwing.	
j.	<u>Bedrijven en milieuhinder</u> De indiener vraagt zich af of er in milieukundig opzicht voldoende rekening is gehouden met het agrarisch bedrijf aan de Noordzijde 22a (geur, geluid). De indiener stelt dat een woning bewust binnen de wettelijke geurzone van de Noordzijde 22a wordt geplaatst. De indiener stelt dat het niet mogelijk is de woningen te bouwen in het kader van de milieuafstand van het agrarisch bedrijf aan de Noordzijde 22a. De indiener stelt dat er geen onderzoek is gedaan naar industrielawaai ten gevolge van	Het aspect bedrijven- en milieuhinder is uiteengezet in hoofdstuk 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering in gemengd gebied en de geurverordening van de gemeente Molenlanden. Hiermee is afdoende rekening gehouden met het agrarisch bedrijf aan de Noordzijde 22a. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven (waaronder nr. 22a) worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van dit plan. De richtafstand voor geluid van agrarische veehouderijen hebben een nog lagere richtafstand (10m) dan die van het aspect geur (25m). Hierdoor wordt er ruimschoots aan deze	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	de agrarische activiteiten aan de Noordzijde 22a.	richtafstand voldaan. Een onderzoek naar industrielawaai is daarmee niet noodzakelijk.	
k.	<u>Woon- en leefklimaat</u> De indiener stelt de vraag of er wel sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat. De indiener stelt dat er onvoldoende is onderzocht en/of aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De indiener stelt dat het plan meer verkeer en geluid teweegbrengt.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie j. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie j. Als gevolg van dit plan (van het verdwijnen van een bedrijfsbestemming voor een aannemersbedrijf) is er sprake van een afname van het verkeer, én daarbij ook een afname van zwaar bedrijfsverkeer. Conform de CROW-cijfers is de verkeersgeneratie van een 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' per etmaal groter dan de verkeersgeneratie van een woning 'koop, vrijstaand'. Hiermee is er sprake van een afname in verkeersgeneratie middels het plan.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
l.	<u>Bouwmogelijkheden</u> De indiener stelt dat er in de toekomst nog woningen bij kunnen komen. De indiener stelt dat de massa van de woningen en bijgebouwen wellicht groter wordt als de massa die binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. De	Middels dit bestemmingsplan zijn twee burgerwoningen op de locatie toegestaan. Het realiseren van meer woningen is planologisch binnen het bestemmingsplan niet mogelijk. In hoofdstuk 5.2 is een verhardingsbalans globaal uiteengezet, hierin is ook de bebouwing in de bestaande en nieuwe situatie weergegeven. Hieruit blijkt dat de bebouwing ter plaatse zal afnemen. In de bestaande situatie is er ca. 405	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	indiener stelt de vraag of er meer bebouwing verdwijnt dat er terug wordt gebracht. De indiener stelt de vraag waar de voorgevel is gesitueerd. De indiener wil feitelijk aangetoond zien dat het niet mogelijk is om in de toekomst boothuizen, steigers etc. aan te brengen;	m² bebouwing aanwezig, in de nieuwe situatie zal dit ca. 360 m² betreffen. Wat betreft de inhoud staat er momenteel een loods van ca. 250 m² welke een maximale goot- en nokhoogte van 6m en 10m mag hebben. Daarmee een inhoud van 2000 m³ indien de maximale hoogtes worden aangehouden. De nieuwe woning mag een maximale inhoud van 750 m³ hebben incl. aan- en uitbouwen. Daarmee is er met het plan geen sprake een grotere massa in vergelijking met de bestaande planologische situatie. De voorgevel van woningen aan de Noordzijde kunnen zowel naar de openbare weg als naar De Alblas zijn gesitueerd. In lijn met de stedenbouwkundige structuur en de nabijgelegen percelen worden de woningen aan De Alblas gerealiseerd en de bijgebouwen tussen de woningen en de weg. Zoals in de gehele gemeente Molenlanden moeten bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde voldoen aan de bouwregels in de regels van het bestemmingsplan. Indien aan deze regels in combinatie met de regels van het Waterschap Rivierenland wordt voldaan is het mogelijk bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde te realiseren. Indien niet aan deze regels wordt voldaan is realisatie niet toegestaan. De gemeente ziet geen reden om dit perceel extra beperkingen op te leggen wat betreft bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde in vergelijking met omliggende percelen.	
--	---	--	--

m.	<u>Waterparagraaf</u> De indiener stelt de vraag hoe het Waterschap Rivierenland op het plan heeft gereageerd. De indiener stelt de vraag hoe de cruciale eisen van het Waterschap worden gehandhaafd. De indiener vreest dat er een te hoge beschoeiing gerealiseerd gaat worden. De indiener stelt dat er geen enkele watercompensatie wordt opgenomen en zou graag de onderbouwing hiervoor ontvangen. De indiener mist in de plannen de watercompensatie.	Het plan is in concept voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap had enkele kleine tekstuele opmerkingen welke zijn verwerkt in het concept bestemmingsplan. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan nogmaals voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft geen separate vooroverlegreactie ingediend. Tevens heeft het waterschap geen separate zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen het beleid van het waterschap. De eigenaar van de woning dient zich te houden aan de gestelde regels van het bestemmingsplan en de regelgeving van het Waterschap Rivierenland. Wanneer niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden en/of activiteiten worden uitgevoerd die strijdig zijn met het bestemmingsplan zal de gemeente handhavend optreden. Een eventuele beschoeiing is juridisch niet gebonden aan het bestemmingsplan. Indien er een beschoeiing gerealiseerd zal worden, zal deze moeten voldoen aan de regels van het Waterschap Rivierenland en zal er een watervergunning moeten worden aangevraagd. Indien deze beschoeiing niet voldoet aan de regelgeving van het waterschap, zal er geen watervergunning worden verleend. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie i. In hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat men gebruik maakt van de particuliere vrijstelling voor watercompensatie.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
----	--	---	---

	De indiener stelt dat er in het bestemmingsplan niets over het waterbergingsgebied is opgenomen. De indiener stelt dat een wegbeheerder het oneens is met de twee beoogde ontsluitingen. De indiener stelt dat het plan afbreuk doet aan de doelstellingen 'behouden' en 'versterken' van het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap Rivierenland. De indiener stelt de vraag of de riolering voldoende capaciteit heeft voor de tweede woning.	In hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, dat het plan rekening houdt met het waterbergingsgebied en de regels omtrent volumecompensatie. Het Waterschap Rivierenland is de wegbeheerder voor de Noordzijde buiten de bebouwde kom. Ten behoeve van de extra ontsluiting dient er een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Het waterschap zal t.z.t. beoordelen of het verlenen van een watervergunning voor een extra ontsluiting noodzakelijk is. Waarbij wordt opgemerkt dat er in de bestaande situatie sprake is van een kavel brede ontsluiting, welke al is opgedeeld in twee aparte delen. Zie bovenstaande beantwoording. De gemeente Molenlanden heeft in de voorfase het plan tevens op dit onderdeel getoetst. De riolering bezit voldoende capaciteit om de tweede woning te kunnen realiseren.	
n.	<u>Juridische waarde</u> De indiener stelt de vraag wat de juridische waarde van de toelichting en de bijlage van het bestemmingsplan is.	De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn juridisch bindend. De toelichting en de bijlagen van de toelichting gelden ter onderbouwing van het bestemmingsplan en hebben geen juridische status.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

o.	<u>Bijgebouwen</u> De indiener stelt de vraag wat de bedoeling is van de bijgebouwen. De indiener stelt de vraag of het mogelijk is voor een aannemersbedrijf zich te vestigen in een van de bijgebouwen.	Het bestemmingsplan staat bijgebouwen toe ten behoeve van de burgerwoningen. De bijgebouwen mogen daarmee enkel als privé bijgebouwen worden gebruikt. Eventueel is het mogelijk een aan-huis-gebonden beroep uit te voeren op de woonbestemming, conform de regelgeving bij elke burgerwoning in de directe omgeving. Het is met het bestemmingsplan niet mogelijk volwaardige bedrijfsactiviteiten van een aannemersbedrijf uit te voeren ter plaatse. Met het plan worden deze bedrijfsactiviteiten uitgesloten.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
p.	<u>Flora en fauna</u> De indiener stelt de vraag of de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan een verantwoorde ontwikkeling vindt in relatie met de flora en fauna. De indiener stelt de vraag of er vervolgonderzoek plaats gaat vinden n.a.v. de ecologische quickscan. De indiener stelt de vraag of het realiseren van een ecologische verbindingszone is meegenomen in de overwegingen van het plan. De indiener vraagt in hoeverre de Natuur en Vogelwacht is betrokken bij het bestemmingsplan.	Het aspect flora en fauna (ecologie) is uiteengezet in hoofdstuk 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Voor het plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat het plan voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen ondervindt. De ecologische quickscan welke is uitgevoerd geeft geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c. Het realiseren van een ecologische verbindingszone maakt geen onderdeel uit van het plan. Het plangebied is hiervoor geen passende en/of wenselijke locatie. De ecologische quickscan geeft geen aanleiding om de Natuur en Vogelwacht te benaderen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een weidevogelgebied.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

q.	<u>Architectuur</u> De indiener stelt dat er extra aandacht moet worden besteed aan de streekeigen architectonische kwaliteit van de woningen. De indiener stelt dat het bestemmingsplan niet is beoordeeld op uiterlijk van de bebouwing. De indiener stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met architectonische richtlijnen.	Architectuur is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Hetgeen wordt bij de omgevingsvergunning beoordeeld, waarbij de gemeente opmerkt dat er geen welstand meer geldt binnen de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
r.	<u>Handhaving/saamhorigheid</u> De indiener ervaart dat de gemeente Molenlanden gemaakte afspraken en gestelde eisen niet (blijvend) controleert. De indiener is bang dat het plan de saamhorigheid in de buurt verslechterd en dat burens tegenover elkaar komen te staan. De indiener is van mening dat het handhaven voor wat betreft de afgesproken erfinrichting onmogelijk is.	De gemeente Molenlanden betreurt de ervaring van de indiener. De gemeente bezit een eigen handhavingsbeleid sinds 17 december 2020: 'Beleidsregels juridische handhaving Gemeente Molenlanden 2020'. De gemeente treedt handhavend op wanneer er overtredingen worden geconstateerd of wanneer andere partijen de gemeente hierop aanspreken en een handhavingsverzoek indienen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	De indiener stelt dat andere belanghebbenden ook bezwaar hebben op het plan, maar om verschillende redenen geen zienswijze indienen.	Het bestemmingsplan heeft tot tweemaal toe ter inzage gelegen ten behoeve van een inspraak- en zienswijze termijn, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een inspraakreactie of zienswijze kenbaar te maken. Wanneer men geen reacties of zienswijze indient, is er voor de gemeente geen aanleiding om in gesprek te gaan.	
s.	<u>Alternatieven</u> De indiener stelt dat er geen onderzoek naar alternatieven is opgenomen in het bestemmingsplan.	Het plan betreft een privaat initiatief. De gemeente waardeert het meedenken van haar bewoners, maar het aangedragen alternatief is voor de initiatiefnemer niet wenselijk. Bovendien ziet de gemeente geen noodzaak om de 2de woning elders te realiseren, gezien het plangebied voldoende geschikt is voor de bouw van een tweede woning.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
t.	<u>Maatschappelijk- en individuele belang</u> De indiener stelt dat het financiële belang onevenredig zwaar wordt meegewogen ten opzichte van het maatschappelijk belang. De indiener stelt dat er geen rekening wordt gehouden met de individuele belangen van burens, omwonenden, dorpsgenoten, recreanten en passanten. De indiener stelt dat er maatschappelijk draagvlak dient te zijn.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c. De gemeente Molenlanden heeft in de afweging meegewogen dat individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen niet nadelig worden beïnvloed.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	De indiener stelt de vraag wat de maatschappelijke vraag naar het plan is en of feitelijk aangetoond kan worden dat er een maatschappelijke behoefte ten grondslag ligt van het plan.	In Oud-Alblas is er concrete woningbehoefte en naar de woningen in het onderhavige plan is er een concrete vraag. Een bedrijfswoning welke niet meer bewoonbaar was, is reeds herbouwd. Middels het onderhavige plan wordt één extra woning toegevoegd ter compensatie van het verwijderen van een volwaardige bedrijfslocatie en grootte loods. Waarmee er ruimte in het cultuurhistorische lint wordt gecreëerd voor een extra woning. Dit biedt meer ruimte op de woningmarkt voor mensen uit Oud-Alblas om in het dorp te blijven wonen en mensen die binding hebben met de gemeente en terug willen naar hun geboortedorp. Het onderhavige plan is conform de regionale woonvisie.	
u.	<u>Bestaande woning</u> De indiener stelt vragen en heeft bezwaar tegen de reeds vergunde bestaande woning. De indiener stelt dat de bestaande woning een verstorende factor is op de locatie. De indiener stelt dat het niet mogelijk is de bestaande woning te bouwen. De indiener stelt dat de bestaande woning moet worden gesloopt omdat de woning niet in overeenstemming is met het Molenwaards Kookboek (verkavelingspatroon, bouwlagen, positiewoning, nokrichting).	Dit plan voorziet voor de bestaande, vergunde woning uitsluitend in een gebruikswijziging van een bedrijfswoning naar een gebruik voor reguliere woondoeleinden. Voor de bouw van deze woning is eerder op basis van het nu (nog) geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend. Ruimtelijk uitgangspunt is dat een al bestaand, vergund bouwwerk bij een bestemmingsplanherziening (als een bestaande situatie) wordt ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. De hier door indiener aangevoerde argumenten geven geen aanleiding om van dit uitgangspunt af te wijken. Het molenwaarde kookboek is relevant voor zover de bestemmingsplanwijziging nieuwe bouw- of gebruiksactiviteiten mogelijk maakt. De richtlijnen van dit boek hebben geen betrekking (meer) op wat al is vergund of toegestaan. Voor zover indiener zich verwondert over de snelle omschakeling van de bedrijfswoning naar een reguliere woning, geldt dit op zichzelf geen argument is om van de beoogde woonbestemming af te zien nu de verandering van de bedrijfsmatige bestemming naar een woonfunctie ruimtelijk een aanvaardbare ontwikkeling is.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	De indiener stelt dat de bestaande woning te hoog wordt gepositioneerd t.o.v. het maaiveld. De indiener stelt dat de gebouwde woning veel hoger is gebouwd dan wenselijk. De indiener stelt de vraag wat er met de recentelijk nieuwgebouwde woning gaat gebeuren.	Deze woning mag op grond van de nieuwe bestemming als een reguliere woning worden gebruikt.	
v.	Molenwaards kookboek De indiener stelt dat het plan in strijd is met het Molenwaards kookboek. De indiener stelt dat de bouw van twee woningen niet aansluit bij het dorpse karakter van het lint. De indiener stelt dat het passender is één enkele arbeiderswoning te realiseren. De indiener stelt dat het niet wenselijk is twee woningen naast elkaar te positioneren.	In hoofdstuk 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is het Molenwaards Kookboek nader uitgewerkt. Hieruit is geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het kader stellende beleidsdocument het Molenwaards Kookboek. Zie bovenstaande en beantwoording volgnummer 1, reactie c, d & f. Zie bovenstaande en beantwoording volgnummer 1, reactie c, d & f.	Deze reactie heeft geleid tot aanpassing/aanvulling in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De indiener stelt dat de openheid van het landschap wordt verstoord.	Zie bovenstaande en beantwoording volgnummer 1, reactie c.	
De indiener stelt dat de woningen op een gebiedsvreemde onnatuurlijke richting op de kavel worden geplaatst.	Zie bovenstaande en beantwoording volgnummer 1, reactie d.	
De indiener stelt dat de positie van de woningen strijdig is met de richtlijnen van het Molenwaards Kookboek.	Zie bovenstaande en beantwoording volgnummer 1, reactie c, d & f.	
De indiener stelt dat er geen rekening is gehouden met de schaal en maat van het lint.	Zie bovenstaande en beantwoording volgnummer 1, reactie c, d, f & g.	
De indiener stelt dat twee woningen ter plaatse niet aansluit bij het verkavelingspatroon van het lint.	Zie bovenstaande en beantwoording volgnummer 1, reactie c, d & f.	
De indiener stelt dat twee woningen ter plaatse niet strookt met het open landschappelijk agrarisch lint.	Zie bovenstaande en beantwoording volgnummer 1, reactie c, d & f.	
De indiener stelt dat de initiatiefnemer advies moet inwinnen bij een goede tuin- en landschapsarchitect.	De beoogde nieuwe situatie welke het bestemmingsplan mogelijk maakt is reeds gezamenlijk met een expert tuin- en landschapsarchitect vormgegeven.	

w.	<u>Tweede bedrijfswoning agrarische bedrijven</u> De indiener haalt aan dat de Provincie Zuid-Holland negatief staat tegenover een tweede agrarische bedrijfswoning in het buitengebied.	Dit plan voorziet niet in een tweede agrarische bedrijfswoning.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
x.	<u>Ontwikkeling Noordzijde 23</u> De indiener haalt de ontwikkeling aan de Noordzijde 23 aan.	Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. Het plan staat juridisch los van andere particuliere plannen welke er de afgelopen jaren binnen de gemeente Molenlanden hebben plaatsgevonden, waaronder de ontwikkeling aan de Noordzijde 23.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
y.	<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u> De indiener stelt dat er in de toelichting van het bestemmingsplan niet over de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gesproken en de behoefte niet in kaart wordt gebracht. De indiener stelt dat de gebruikte jurisprudentie niet gebruikt kan worden om te verklaren dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (oneigenlijk gebruik).	Zoals in hoofdstuk 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, is aandacht besteedt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit is middels jurisprudentie (zie onderstaand schuingedrukt) geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. <i>‘De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op</i>	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	De indiener stelt dat er onjuist is gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft worden toegepast. De indiener stelt dat het plan een stedelijke ontwikkeling is omdat het ruimtebeslag meer dan 500 m² is. De indiener stelt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling omdat er een functiewijziging plaatsvindt. De indiener stelt dat er niet wordt voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.	<i>een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013:2471).</i> <i>Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).'</i> Voor een woningbouwlocatie geldt volgens deze jurisprudentie dus dat een woonontwikkeling van minder dan 12 woningen, zoals hier aan de orde is, geen stedelijke ontwikkeling is. Het door indiener genoemde ruimtelijke beslag van meer dan 500 m² op grond waarvan alsdan sprake kan zijn van een stedelijke ontwikkeling geldt volgens deze jurisprudentie voor andere stedelijke voorzieningen dan woningen. Met andere woorden, een bestemmingsplanwijziging bedoeld voor woningbouw met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² maar met minder dan 12 woningen, is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor wat betreft de door indiener genoemde functiewijziging, daarbij gaat het om de vraag of de betreffende functiewijziging leidt tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De insteek hierbij is dat een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar	
--	---	--	--

		alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was. Om te kunnen spreken van een eventuele nieuwe stedelijke ontwikkeling als gevolg van een functiewijziging geldt dus als vereiste dat het nieuwe bestemmingsplan op zich voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Zoals hiervoor is toegelicht is een (nieuwe) woningbouwlocatie met minder dan 12 woningen echter geen stedelijke ontwikkeling. Aldus is de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming die dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt geen functiewijziging die leidt tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling.	
z.	Hoogspanningslijn (380 kV) De indiener stelt dat de nieuwe woningen binnen de invloedssfeer van de hoogspanningslijn ten noordoosten van het plangebied zijn gelegen.	Het bouwvlak van het onderhavige plan is gelegen op een afstand van 120 m – 180 meter van de hartlijn van de hoogspanningslijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan de netbeheerder van de hoogspanningslijn. De beheerder van de hoogspanningslijn geeft aan dat er binnen 38 meter vanaf de hartlijn aan weerszijden geen grootschalige nieuwe woningbouw is toegestaan. Het plangebied is gelegen buiten deze zone van 38 meter. Om deze reden ziet de beheerder dan ook geen belemmeringen. Hiernaast heeft de hoogspanningsmast een indicatieve zone van 150 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn. De	Deze reactie heeft geleid tot een tekstuele aanpassing in hoofdstuk 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan.

		huidige bedrijfswoning welke is herbouwd is deels gelegen binnen deze zone, in de nieuwe situatie is dit tevens het geval. Hiermee is er sprake van een gelijkblijvende situatie. De nieuwe westelijke woning wordt geheel buiten de genoemde zone gerealiseerd. De gemeente acht de afstand van de nieuwe woning t.o.v. de hoogspanningslijn daarmee voldoende.	
aa.	<u>Bouwen voor eigen inwoners</u> De indiener stelt dat nieuwe woningen vaak door mensen van buiten de gemeente Molenlanden worden bewoond. De indiener stelt dat het plan geen recht doet aan het bouwen naar eigen behoefte van de plaatselijke bevolking.	De bedrijfswoning welke juridisch-planologisch wordt gewijzigd wordt en blijft bewoond door een huishouden welke afkomstig is uit Oud-Alblas. Het is conform vigerende wet- en regelgeving juridisch niet mogelijk personen in een vrije markt voorrang te geven in de aankoop van een woning. De gemeente heeft geen beleid om eigen bewoners voorrang te geven.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
ab.	<u>Landschappelijke inpassing</u> De indiener stelt vragen bij de landschappelijke inpassing van het perceel, hoe dit is vastgelegd en hoe hierop wordt gehandhaafd. De indiener stelt dat het landschappelijk inpassingsplan geen enkele zekerheid biedt dat er wordt gekozen voor streekeigen beplanting. De indiener is van mening dat er een kans bestaat dat de	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c & d. Zoals in hoofdstuk 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat verwoord, wordt het perceel op een verantwoorde en passende wijze landschappelijk ingepast, waarmee het groene karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is geborgd. Door Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten is een landschappelijke analyse gedaan, welke heeft geresulteerd in het landschappelijk inpassingsplan. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede landschappelijke inrichting van het plangebied en dat er geen sprake is van afbreuk van de landschappelijke waarde van het gebied.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	erfinrichting in de toekomst veranderd. De indiener stelt de vraag hoe de landschappelijke inpassing en erfinrichting worden vastgelegd en hoe deze worden gehandhaafd op de lange termijn. Tevens hoe er wordt voorkomen dat er in de toekomst veranderingen van de kavelinrichting worden gerealiseerd. De indiener stelt dat uit jurisprudentie blijkt (zaaknummer 201008528/1/R2) dat het landschappelijk inpassingsplan in de planregels moet worden opgenomen. De indiener stelt dat de perceelsgrenzen op het landschappelijk inpassingsplan ontbreken. De indiener ziet graag een landschappelijk inpassingsplan op de juiste schaal en met maatvoering tegemoet.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c. De gemeente Molenlanden acht het niet noodzakelijk een landschappelijk inpassingsplan op te nemen in de planregels van het bestemmingsplan. Dit is geen juridische voorwaarde om een bestemmingsplanwijziging door te voeren. De gemeente Molenlanden acht het niet noodzakelijk en ziet er geen meerwaarde in om de perceelsgrenzen op het landschappelijk inpassingsplan weer te geven. De landschappelijke inpassing heeft betrekking op het gehele plangebied. Het landschappelijke inpassingsplan is op schaal en in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.	
--	--	--	--

ac.	<u>Goede ruimtelijke ordening</u> De indiener stelt dat het plan in overeenstemming moet zijn met een goede ruimtelijke ordening.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c. De gemeente Molenlanden acht met de toelichting en de bijbehorende bijlage van het bestemmingsplan afdoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
ad.	<u>Bestaande bestemmingsplan</u> De indiener geeft aan dat het huidige gebruik van het perceel in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan. De indiener stelt dat de recentelijk toegestane bedrijfswoning in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan	Doordat het vigerende bestemmingsplan een andere bestemming (bedrijf) heeft dan het nieuwe bestemmingsplan (wonen) is het correct dat het huidige gebruik anders is dan met het nieuwe bestemmingsplan wordt toegestaan. Middels het plan wordt de bestemming gewijzigd en zal het gebruik op het perceel ook wijzigen. De huidige bedrijfswoning wordt middels het bestemmingsplan juridisch-planologisch gewijzigd in een burgerwoning. De woning voldoet aan de regels van het bestaande en nieuwe bestemmingsplan.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
ae.	<u>Onderhavig bestemmingsplan</u> De indiener stelt dat de detailinformatie (bijvoorbeeld: bouwvlak en tuin) van het bestemmingsplan mist op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indiener stelt dat de juridische borging van het bestemmingsplan ontbreekt.	Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het bestemmingsplan conform regelgeving en voorwaarden openbaar gemaakt. Het (nieuwe) bouwvlak van de locatie is op de gebruikelijke en voorgescreven manier op deze website aangegeven met een zwarte lijn. Indien men op de legenda of plekinfo op de website ruimtelijke plannen met de muispijl het bouwvlak aanwijst, licht dit bouwvlak op de digitale verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ook op. Er is verder geen aparte bestemming of aanduiding voor een tuin. Het gebruik als tuin is een toegestane activiteit binnen de woonbestemming. Daarmee zijn alle bestemmingen en aanduidingen die in de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn vervat, aangegeven op de	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	De indiener wil bevestigd zien dat de correcte perceel-afmetingen op ruimtelijkeplannen.nl te zien zijn. De indiener stelt de vraag wat de reden is om de bestemming te wijzigen naar 'wonen'. De indiener stelt de vraag wat de reden is het overgrote deel van de kavel 'groen' te bestemmen.	door indiener genoemde plekinfo. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is verder aangegeven dat de bouw van gebouwen alleen binnen het bouwvlak is toegestaan. Van het ontbreken van een juridische borging, in de zin van het niet goed verbinden van de planregels aan de verbeelding, is daarmee geen sprake. De verbeelding op de website ruimtelijke plannen is op schaal. Op basis daarvan zijn de afmetingen van het bestemmingsvlak, het bouwvlak en het perceel (desgewenst) afmeetbaar. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en 'Water' verkregen. Hiermee is aansluiting gezocht bij het karakter van het moederbestemmingsplan, waar de omliggende percelen in de directe omgeving ook in het geheel de enkelbestemming 'Wonen' hebben. De enkelbestemming 'Groen' is niet opgenomen in het bestemmingsplan. De constatering van de indiener is onjuist.	
af.	<u>Geurverordening gemeente Molenwaard 2013</u> De indiener stelt dat deze geurverordening van de gemeente strijdig is met de wet omdat deze geurverordening voor het hele grondgebied van de gemeente geldt en niet slechts voor een deel.	De vaststelling van een geurverordening staat juridisch gezien los van het bestemmingsplan. Inmiddels is de genoemde geurverordening verouderd en heeft de gemeente Molenlanden een nieuwe geurverordening vastgesteld. Deze is sinds 7 juli 2020 vastgesteld: 'Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020'. Deze is naar mening van de gemeente niet in strijd met de wet. Volgens artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) kan een gemeente een	Deze reactie heeft geleid tot een tekstuele aanpassing in hoofdstuk 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

		geurverordening vaststellen op grond waarvan voor een deel van het gemeentelijke grondgebied een andere geurnormering geldt. Uit de memorie van toelichting van deze wet (kamerstuk 30453, nr. 3, p 6) blijkt dat dit deel ook uit het hele grondgebied van de gemeente kan bestaan. De wettekst moet dus niet zo worden uitgelegd dat er altijd een deel van een gemeente moet overblijven waarvoor er gemeentelijke geurverordening geldt.	
ag.	<u>Archeologie</u> De indiener stelt dat het wijzigen van de bestemming en het verlenen van een vergunning voor woningbouw op deze locatie strijdig is met de richtlijnen uit 'Regioprofielen Cultuurhistorie – Uitwerking' van het provinciaal belang cultuurhistorie. De indiener stelt de vraag wat de visie van de gemeente Molenlanden is op het uitgevoerde archeologisch onderzoek. De indiener stelt de vraag of er voldoende rekening is gehouden met het bijzonder reliëf, 'oude stroomgordels en geulafzetting'. De indiener stelt de vraag of het boek 'Gegronde Alblasserwaard-	Zoals in hoofdstuk 5.10 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, is er een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Hieruit is geconcludeerd dat er geen archeologische waarden zijn aangetroffen, niet meer worden verwacht en dat het plangebied voldoende is onderzocht. Ten behoeve van de details wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in de bijlage van het bestemmingsplan. De gemeente acht hiermee afdoende aangetoond dat er geen archeologische en cultuurhistorische waarden worden verstoord middels het bestemmingsplan. Zoals in hoofdstuk 5.10 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, is er een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Het rapport van dit onderzoek is in de bijlagen van het bestemmingsplan gevoegd. Hierin wordt ingegaan op de aangegeven aspecten. Het genoemde boek is geen vigerend beleidsdocument waaraan wettelijk getoetst moet worden ten behoeve van het	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	Vijfheerenlanden' van toepassing is op het plan. Zo ja, in hoeverre is daar rekening mee gehouden.	aspect archeologie. Het vigerende beleid staat omschreven en is onderbouwd in hoofdstuk 5.10 van de toelichting van het bestemmingsplan.	
ah.	<u>Cultuurhistorische waarden</u> De indiener stelt de vraag in hoeverre rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden in het cultuurhistorische lint. De indiener stelt dat met de bouw van twee woningen op deze locatie afbreuk wordt gedaan aan het cultuurhistorisch karakter.	De gemeente Molenlanden hecht geen hoge cultuurhistorische waarde aan een verouderd bedrijfsperceel en vervallen bedrijfsloods in een lint waar voornamelijk burgerwoningen naast zijn gelegen. De gemeente is dan ook niet van mening dat er afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het cultuurhistorisch lint middels het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming i.c.m. met de sloop van verouderde bedrijfsbebouwing. Gezien dit karakter draagt het plan bij aan een verbetering van de cultuurhistorische waarden van het lint.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
ai.	<u>Maatschappelijke organisatie en visies</u> De indiener ontvangt graag terugkoppeling over eventueel overleg met onderstaande partijen: - <u>Stichting Zuid-Hollands Landschap</u>; - <u>Stichting Boerderij & Erf</u>; - <u>Archeologische werkgemeenschap A&V</u>; - <u>Diverse historische verenigingen</u>; - <u>De Haneker</u>;	De gevraagde terugkoppeling kan niet worden gegeven omdat met deze door indiener genoemde partijen geen overleg heeft plaatsgevonden met betrekking tot deze planontwikkeling. Het gemeenbestuur voert in het kader van het op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplichte overleg met een aantal partijen (provincie, waterschap) vooroverleg over een voorontwerpbestemmingsplan. Dit houdt in dat deze organisaties in de gelegenheid worden om te reageren op het voorontwerp. De door indiener genoemde organisaties behoren niet tot deze kring van adviseurs. Het karakter van het plan, de nadere onderbouwing en de uitgevoerde milieuonderzoeken hebben ook geen aanleiding hebben gegeven om genoemde partijen te benaderen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	De indiener ontvangt graag terugkoppeling over de relatie van het plan met onderstaande visies: <u>Definitief Natuurbeheerplan Zuid-Holland 2019</u> <u>Meerjarenprogramma 'Groen Verbindt'</u> De indiener stelt dat het plan afbreuk doet aan de stilte van het landschap zoals verwoord in het meerjarenprogramma 'Groen Verbindt'. De indiener stelt dat het plan strijdig is met meerdere fronten uit het meerjarenprogramma, waaronder de streek groener en duurzamer maken. <u>Toekomstvisie Molenlanden 2030</u> De indiener stelt dat het plan niet in lijn is met de doelstellingen uit de toekomstvisie.	Dat neemt niet weg dat deze organisaties zelf uit eigen beweging natuurlijk altijd kunnen en mogen reageren op een (voor)ontwerpbestemmingsplan. Deze organisaties hebben daartoe bij deze bestemmingsplanwijziging twee keer de mogelijkheid gehad in de vorm van een inspraakreactie op het voorontwerpplan of een zienswijze over het ontwerpplan. Hiervan hebben zij echter geen gebruik gemaakt. Het plangebied is geen natuurgebied. Er wordt een bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie a, b, c & p. De gemeente acht het herbestemmen van een verouderde bedrijfsbestemming in het cultuurhistorische lint tot woonlocatie met duurzame woningen als een positieve bijdrage om te verduurzamen en te vergroenen. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie h. Zoals in hoofdstuk 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, is het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid. Hierin is ook de toekomstvisie uiteengezet. Hieruit is	
--	--	--	--

	geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid voor het buitengebied. <u>Gebiedsplatform</u> De indiener stelt dat het plan afbreuk doet aan het behoudt van open ruimte / doorzichten, behoud van de rijke natuur, boerderijen, monumenten enz. <u>Visie 2030 Regio Alblasserwaard & Vijfheerenlanden</u> De indiener stelt dat het plan niet in lijn is met deze visie. <u>Visie Zuidrand Groene Hart</u> De indiener stelt dat het plan afbreuk doet aan het ontwikkelen van recreatieve knooppunten binnen de zuidrand. <u>Meerjarenprogramma natuur dichtbij</u> De indiener stelt dat het plan in schril contrast staat met dit programma. <u>Meerjarenprogrammering Groen 2016-2019</u> De indiener stelt dat het plan afbreuk doet aan de instandhouding van een aantrekkelijke leefomgeving.	Zie bovenstaand en beantwoording volgnummer 1, reactie a, b, c, p, ag & ah. Zie bovenstaand en beantwoording volgnummer 1, reactie a, b, c, p, g & h. Zie bovenstaand en beantwoording volgnummer 1, reactie a, b & c. Zie bovenstaand en beantwoording volgnummer 1, reactie a, b & c. Zie bovenstaand en beantwoording volgnummer 1, reactie a, b, c, j & k.	
--	---	---	--

	<u><i>Beleidsvisie Cultureel Erfgoed</i></u> De indiener stelt dat diverse stukken uit deze beleidsvisie ervoor pleiten geen 2^{de} woning toe te staan. De indiener stelt dat het plan niet aansluit bij de historische structuren en aanwezige gebiedsidentiteit. <u><i>Programma Zuid-Hollands Groen 2018-2032</i></u> De indiener stelt dat de extra woning bijdraagt aan de teruggang van de natuurwaarden buiten NNN.	Zie bovenstaand en beantwoording volgnummer 1, reactie a, b, c, ag & ah. Zie bovenstaand en beantwoording volgnummer 1, reactie b & p.	
aj.	<u>Precedentwerking, gelijkheidsbeginsel, vertrouwensbeginsel</u> De indiener stelt dat het plan niet in lijn is met de bekende regeling dat de gemeente Molenlanden bij sloop van een agrarisch gebouw met een oppervlakte van 1.000 m² medewerking verleent aan de bouw van een woning. De indiener stelt de vraag of het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel ten aanzien	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie g. Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c. In de overweging van de gemeente Molenlanden om medewerking te verlenen aan het plan zijn ook het gelijkheids- en	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

van het plan zijn meegenomen in de overwegingen. De indiener stelt de vraag wat de visie is van de gemeente Molenlanden op een mogelijk beroep op het gelijkheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel als gevolg van het plan.	vertrouwensbeginsel meegenomen in de overweging. Het gemeentebestuur van Molenlanden werkt in principe mee aan nieuwe ruimtelijke initiatieven in afwijking van het geldende bestemmingsplan indien deze bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat van de omgeving. Een situatie waarbij men een bedrijfsbestemming in de lintbebouwing die niet meer bedrijfsmatig wordt of kan worden gebruikt wil omzetten naar een woonfunctie is ontwikkeling die wel vaker voorkomt. Een dergelijke omzetting impliceert eerder een verbetering dan een verslechtering voor het woon- en leefklimaat omdat de ruimtelijke uitstraling van een woonfunctie op de omgeving over het algemeen kleiner is dan een bedrijfsmatige functie. Het gemeentebestuur heeft dan ook een positieve grondhouding ten aanzien van dit soort ruimtelijke ontwikkelingen. Het in procedure brengen van dit ontwerpbestemmingsplan is dat opzicht dan ook niet onlogisch. Het in dit geval niet verlenen van de gevraagde medewerking zou waarschijnlijk eerder afbreuk doen aan het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel, gezien de hiervoor beschreven ruimtelijke beleidslijn. Voor alle duidelijkheid voor wat betreft het door indiener aangehaalde vertrouwensbeginsel, het is hier natuurlijk niet zo dat deze ruimtelijke procedure alleen maar wordt doorlopen omdat er door het gemeentebestuur richting initiatiefnemer concrete verwachtingen zijn gewekt op basis waarvan hij erop mag vertrouwen dat de gevraagde medewerking zonder meer wordt verleend. In die zin speelt het vertrouwensbeginsel hier geen rol.	
De indiener stelt de vraag wat de visie van de gemeente	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c. Iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt op dezelfde wijze beoordeeld	

	Molenlanden is op de precedentwerking van het plan.	en afgewogen. Deze afweging verschilt per locatie, waarbij maatwerk geleverd dient te worden.	
ak.	<u>Participatie</u> De indiener stelt de vraag of er naast gesprekken met de naaste burens notitie is genomen van andere bewoners en belanghebbenden.	Participatie gebeurt op verschillende manieren. In dit geval is ervoor gekozen om de naaste burens persoonlijk te informeren over het plan alvorens de start van de procedure. Hiervan is geen verslaglegging, hetgeen is mondeling overgebracht. Daarnaast is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn/haar inspraakreactie en zienswijze kenbaar te maken.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
al.	<u>Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)</u> De indiener stelt de vraag wat de overwegingen zijn geweest waarom de woning niet binnen BSD wordt gerealiseerd. De indiener stelt dat de gemeente moet onderbouwen waarom het plan niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De indiener stelt dat er geen noodzaak is extra woningen te realiseren buiten BSD. De indiener stelt dat extra woningen gebouwd moeten worden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c & s. Het betreft een plan binnen het cultuurhistorische lint, waar in zijn geheel een ruimtelijk kwaliteitsverbetering teweeg wordt gebracht. Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de bebouwde ruimte en het bebouwingslint. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Middels het onderhavige plan wordt de bedrijfsbebouwing verwijderd en het perceel opgeruimd. Ter vervanging worden twee woningen gerealiseerd, hetgeen conform de verstedelijkingsopgave en het provinciaal beleid. De gemeente en de provincie achten het niet noodzakelijk de woning naar elders te verplaatsen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	De indiener stelt de vraag of feitelijk en controleerbaar aangetoond kan worden dat het plan niet binnen BSD gerealiseerd kan worden.		
am.	<u>Bleskensgraaf, Heulenslag 8</u> De indiener stelt dat het plan niet consistent is met een ander plan binnen de gemeente Molenlanden. De indiener stelt de vraag wat de visie van de gemeente Molenlanden is op de relatie van beide plannen in het kader van het gelijkheidsbeginsel.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c & aj. In de ruimtelijke ordening is geen locatie en plan hetzelfde, bij elk plan specifiek dient maatwerk te worden geleverd door de gemeente Molenlanden. De gemeente heeft voor beide plannen specifiek afgewogen dat deze wel of geen wenselijke ontwikkeling betreffen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
an.	<u>Oud-Alblas, Oosteinde 32-33</u> De indiener stelt dat het maatschappelijke belang in het plan niet is meegenomen zoals in dit plan.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c & aj. In de ruimtelijke ordening is geen locatie en plan hetzelfde, bij elk plan specifiek dient maatwerk te worden geleverd door de gemeente Molenlanden. De gemeente heeft voor beide plannen specifiek afgewogen dat deze wel of geen wenselijke ontwikkeling betreffen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
ao.	<u>Duurzaamheid</u> De indiener stelt de vraag in hoeverre er sprake is van handhaving van het duurzaamheidsbeleid.	Ten tijde van de omgevingsvergunning dient het plan te voldoen aan de dan geldende bouw- en duurzaamheidseisen die er nationaal gelden. Dit betekent dat de woningen gasloos gerealiseerd dienen te wonen en conform de BENG dienen te zijn. Indien het plan niet aan deze eisen voldoet zal de omgevingsvergunning niet worden verleend.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ap.	<u>Rijksbeleid</u> De indiener stelt dat het plan strijdig is met zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.1.6 lid 2 BRO).	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c & ac.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
aq.	<u>Overig</u> De indiener stelt de vraag of er op enige wijze in het voortraject gesproken is over het eventueel realiseren van nog een extra woning en/of andere bedrijfsmatige ontwikkeling op de locatie.	Het plan voorziet niet in het mogelijk maken van een derde woning of bedrijfsmatige ontwikkeling op de locatie. Hierover is in het voortraject ook niet overgesproken.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
ar.	<u>Licht</u> De indiener wil feitelijk aangetoond zien dat de complete kavel minimaal verlicht blijft.	Het bestemmingsplan staat geen bronnen toe die veel licht kunnen produceren (zoals lichtmasten bij bijvoorbeeld een sportcomplex) waardoor lichthinder kan ontstaan. Op het gebied van lichthinder zijn geen normwaarden vastgelegd in (inter)nationale wetgeving. De bescherming van lichtgevoelige functies gaat via de invulling van een 'goede ruimtelijke ordening' (Wro/Bro).	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
1.	De indiener heeft geen bezwaar tegen de wijziging van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen', de sanering en vernieuwing van de bestaande woning, maar wel tegen de positie van de tweede woning. De indiener stelt dat de nieuwe woning te dicht op de woning nr. 26 wordt gerealiseerd met beperkingen van de privacy en het woongenot tot gevolg. De indiener ziet de nieuwe woning graag vooraan de weg gerealiseerd worden, waarmee voldoende afstand tussen de woningen wordt gecreëerd. Net zoals de woningen aan nr. 36 & 36a.	Zie beantwoording volgnummer 1, reactie c, d, e, f & k. Conform het moederbestemmingsplan moet de afstand van een hoofdgebouw tot een zijdelingse bouwperceelsgrens / zijerfgrens minimaal 2 meter zijn. De gemeente Molenlanden ziet geen reden waarom van deze algemene regel binnen de gemeente af te wijken op deze locatie.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijziging

Onderwerp	Aanpassing
Toelichting paragraaf 2.2 parkeren	Het CROW-beleid is verouderd, de gemeente Molenlanden heeft eigen parkeerbeleid opgesteld. Dit beleid is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
Regels arbeidsmigranten	Momenteel is de gemeente Molenlanden bezig met de afronding van het ‘paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten’. Anticiperend op dit bestemmingsplan zijn de nieuw geldende begrippen hieruit reeds toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. Betekenende de toevoeging/wijziging van de onderstaande begrippen/artikelen in de regels van het bestemmingsplan (onder dienovereenkomstige vernummering van de overige artikelen): ‘1.15 bestaand gebruik <i>Het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en in gebruik genomen is conform de geldende gebruiksregels of een onherroepelijke omgevingsvergunning.</i> 1.28 huishouden <i>Één of meer personen die in vast verband samenleven en gebruik maken dezelfde voorzieningen zoals bijvoorbeeld een keuken, woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan;</i> 1.30 Midstay verblijf <i>Tijdelijk verblijf in een woning tussen de vier maanden en maximaal twee jaar;</i> 1.39 Wonen <i>Het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning;</i> 1.40 Woning <i>Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.’</i> Daarbij de toevoeging van de volgende gebruiksregel:

	Artikel 4.4.1 onder h <i>'Het gebruik van een woning voor huisvesting van een groep personen die niet als huishouden is aan te merken is niet toegestaan, met uitzondering van het bestaande gebruik, in welk geval het bestaande gebruik tevens is toegestaan.'</i>
Toelichting paragraaf 4.1.1	De nationale structuurvisie is inmiddels verouderd. Er is een nieuwe nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
Toelichting paragraaf 5.4	De informatie inzake de luchtkwaliteit is inmiddels verouderd. De nieuwe cijfers omtrent de luchtkwaliteit ter plaatse zijn toegevoegd.