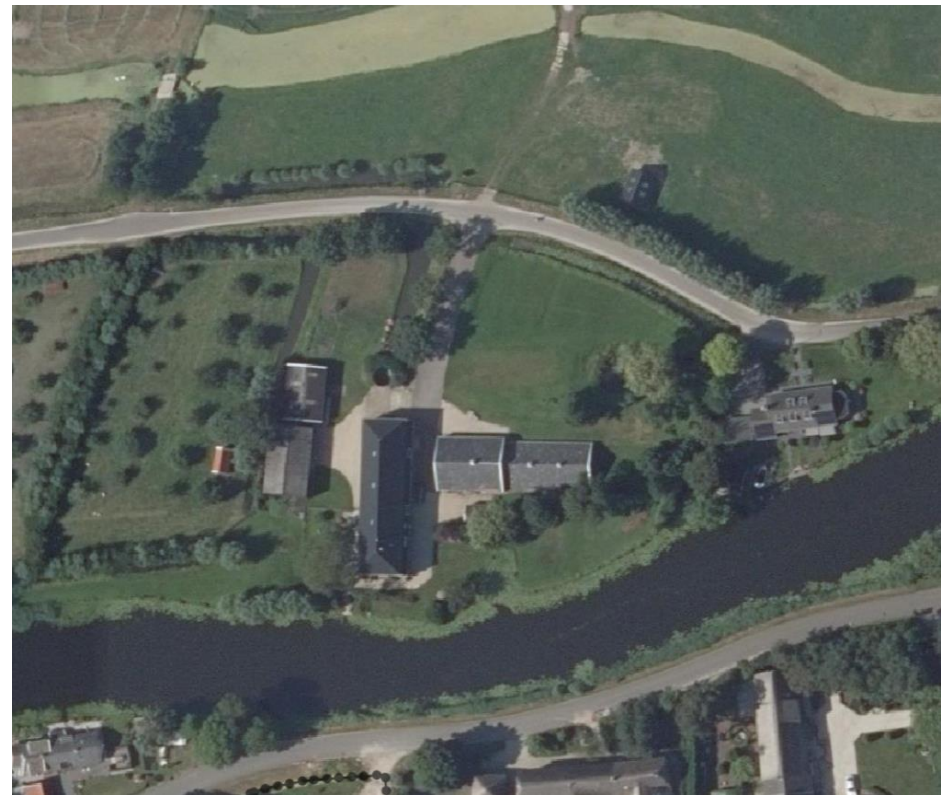


Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'



Gemeente Molenlanden

Nota zienswijzen

Bleskensgraaf, Heulenslag 28

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPheulenslag28BKG-VG01

Planstatus

Datum:	Status:
Oktober 2024	1.0



Inhoud

1. Inleiding4

2. Zienswijzen.....6

2.1 Reclamant 16

2.2 Reclamant 212

3. Aanpassingen en ambtshalve wijzigingen19



1. Inleiding

Toelichting plan

Aan Heulenslag 28 te Bleskensgraaf ligt een perceel met daarop een cultuurhistorische monumentale voormalige bedrijfswoning/ woonboerderij en agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning/woonboerderij heeft sinds 8 oktober 2007 een gemeentelijke monumentale status. Het perceel is altijd in gebruik geweest ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf, maar wordt momenteel vrijwel alleen gebruikt voor woondoeleinden.

Initiatiefnemer heeft eind 2018 contact gezocht met de gemeente. Na veelvuldig overleg heeft dit op 8 september 2020 geleid tot een principebesluit met als dossierkenmerk 1049 en extern ID 1072475. Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28' (het **Bestemmingsplan**) is in overeenstemming met het principebesluit.

Het Bestemmingsplan wijzigt de bestemming van het zuidelijk deel van het plangebied van "Agrarisch" naar "Wonen", zodat de nieuwvesting van een volwaardig agrarisch bedrijf in het cultuurhistorisch lint wordt uitgesloten. Het noordelijk deel blijft de bestemming "Agrarisch met waarden" behouden, echter wordt het – aan het zuidelijk deel van de Heulenslag 28 gekoppelde – bouwvlak verwijderd. De voormalig agrarische schuren rondom de bedrijfswoning/woonboerderij worden gesaneerd (ca. 590 m²). Hiervoor in de plaats wordt een vrijstaande levensloopbestendige woning teruggebouwd. Deze levensloopbestendige woning zal ondergeschikt zijn aan de monumentale bedrijfswoning/woonboerderij, die wordt gesplitst in twee wooneenheden. De Adviescommissie omgevingskwaliteit is betrokken bij de uitwerking van de splitsing van het pand, het amoveren van de schuren en het realiseren van de nieuwe vrijstaande woning.

Met de ontwikkeling wordt leegstand van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee verdere verpaupering van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Tegelijkertijd neemt de bebouwing ter plaatse aanzienlijk af en er wordt meer openheid gecreëerd.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het plan toegestuurd naar de provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland. De provincie heeft geen overlegreactie ingediend. Het waterschap Rivierenland heeft een informele reactie gegeven (geen formele inspraakreactie). Hierin heeft het waterschap aangegeven dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' niet helemaal goed is opgenomen in de verbeelding. De dubbelbestemming dient namelijk in het gehele boezemgebied direct ten zuiden en oosten van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' te liggen.



Daarnaast heeft het waterschap aangegeven dat het opgenomen beleid in de toelichting inmiddels verouderd is. Naar aanleiding van de informele reactie van het waterschap zijn deze onderdelen aangepast middels een ambtelijke wijziging:

- In de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' uitgebreid over het gehele boezemgebied, tot aan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';
- Het beleid van het waterschap is in §4.2 van de toelichting geactualiseerd

Zienswijzen

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 30 mei 2022 bekend gemaakt (Gemeentebblad nr. 241494) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28' met IMRO-code NL.IMRO.1978.BPheulenslag28BKG-ON01 vanaf 31 mei 2022 zes weken ter inzage ligt. Tijdens de terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en ontvankelijk verklaard.

Leeswijzer

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Participatie</u> Reclamant geeft aan dat in de toelichting is aangegeven dat de burens zijn geïnformeerd, maar dat de initiatiefnemer nooit bij reclamant langs is geweest.	Binnen de gemeente Molenlanden geldt dat participatie vormvrij is. Vooraf wordt niet vastgelegd voor welke vorm moet worden gekozen. Steeds wordt bekeken welke vorm van participatie het beste aansluit op het doel van het project en de inwoners die bereikt moeten worden (Participatiebeleid Molenlanden). Het betreft in casu een particulier initiatief. De verantwoordelijkheid voor participatie ligt bij de initiatiefnemer. Door de gemeente is actief gestuurd om te participeren, maar de wijze waarop is vormvrij. De initiatiefnemer heeft er in het onderhavige geval voor gekozen alleen de bewoners te informeren die zicht hebben op de nieuwe ontwikkeling en daarmee feitelijke gevolgen kunnen ondervinden. Naar aanleiding van de zienswijze is de initiatiefnemer met Reclamant 1 in gesprek gegaan. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijze enkele ondergeschikte wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. De partijen die geen zicht hebben op de nieuwe ontwikkelingen zijn niet benaderd. Daarmee is in voldoende mate geparticipeerd.	§1.6 van de toelichting is tekstueel aangepast, waarin is benoemd dat de initiatiefnemer ervoor heeft gekozen om omwonenden die zicht hebben op de ontwikkelingen aan de Heulenslag 28 te informeren over het plan.
b.	<u>Cultuurhistorie en Erfgoedcommissie</u> Reclamant vindt het belangrijk dat het	In het Bestemmingsplan is de monumentale bedrijfswoning/ woonboerderij aangeduid met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Hierdoor is de bedrijfswoning/ woonboerderij bestemd voor het behoud, beheer en herstel van	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan.



	cultuurhistorisch besef aanwezig en behouden blijft en vraagt zich af op welke wijze de erfgoedcommissie wordt betrokken bij de uitwerking van het plan en hoe dat is geborgd.	de cultuurhistorische waarden van de bebouwing binnen deze aanduiding (artikel 6.1.1 onder d planregels). Dit uit zich onder andere in het feit dat de bedrijfswoning/woonboerderij niet zonder meer geheel of gedeeltelijk gesloopt mag worden. Bij dergelijke werken is een omgevingsvergunning verplicht en zullen voor de werkzaamheden advies ingewonnen moeten worden bij de gemeentelijke commissie. Daarnaast volgt uit artikel 2.2 lid 1 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 12 van de ‘Verordening erfgoed Molenlanden 2023’ dat het zonder omgevingsvergunning in beginsel verboden is om een gemeentelijk monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Voor dergelijke activiteiten zal dus altijd een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Onder de Omgevingswet blijft een dergelijke verplichting eveneens aanwezig (zie ook artikel 22.2 Omgevingsplan gemeente Molenlanden). Zodoende is geborgd dat de commissie betrokken is bij de planvorming. Omdat het een gemeentelijk monument betreft, zal de commissie betrokken zijn bij de omgevingsvergunning. Volledigheidshalve is naar aanleiding van deze zienswijze een adviesprocedure opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (artikel 6.2.6 planregels). Met de adviesprocedure is geborgd dat de Adviescommissie omgevingskwaliteit ook over deze boeg betrokken blijft bij de planuitwerking als het gaat om aanpassingen aan het gemeentelijk monument. Overigens werd in artikel 6.6.1 en 6.6.4 van de regels verwezen naar de monumentencommissie. De gemeente Molenlanden werkt echter met de gemeentelijke adviescommissie	Artikel 6.2.6 is toegevoegd aan de regels: Artikel 6.2.6 Adviesprocedure gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit dient betrokken te worden bij de omgevingsvergunning sprocedure voor: - de splitsing van het gemeentelijk monumentale pand ter plaatse van de aanduiding “cultuurhistorische waarden” en/of; - het amoveren van de bestaande, agrarische bijgebouwen en/of; - het bouwen van bijgebouwen, waarbij het advies strekt ten behoeve van het behoud/verbetering van de zichtlijnen en/of;
--	---	--	--



		omgevingskwaliteit. Derhalve is het woord “monumentencommissie” in artikel 6.6.1 en 6.6.4 en “onafhankelijke terzake deskundige” in artikel 6.6.3 vervangen door “gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit”. Daarnaast gaat het plan uit van het behouden van het boerenerfensemble, wat grofweg betekent dat het hoofdgebouw als belangrijkst element behouden blijft. De vrijstaande woning wordt achter de voorgevelrooilijn van de boerderij gerealiseerd. Deze woning wordt uitgevoerd als een schuurwoning, architectonisch ondergeschikt aan de boerderij. Om het ondergeschikt karakter ook te borgen, is het bouwvlak en de aanduiding voor de levensloopbestendige woning strak om de beoogde woning gelegd. Tevens is in de regels een lid toegevoegd waarin een maximale goot- en nokhoogte is opgenomen van respectievelijk 3 en 8 meter. In §2.2.3 van de toelichting wordt hier verder op ingegaan.	d. het realiseren van de nieuwe levensloopbestendige vrijstaande woning en/of; e. de landschappelijke inrichting. In artikel 6.6.1 en 6.6.4 is het woord “monumentencommissie” en in artikel 6.6.3 “onafhankelijke terzake deskundige” vervangen door “gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit”. In de verbeelding is bij de vrijstaande woning het bouwvlak en de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning’ strak om de woning uit de situatietekening gelegd; In artikel 6.2.2 is een extra lid toegevoegd, wat ervoor zorgt dat de maximale goot- en nokhoogte van de vrijstaande woning 3 en 8 meter bedraagt;
--	--	--	---



c.	<u>Ontbreken tekenwerk</u> Reclamant stelt dat het ontbreken van tekenwerk in het bestemmingsplan zal zorgen voor een ‘toetsing achteraf’ na een bestemmingsplanprocedure, en dit kan leiden tot aantasting van het oorspronkelijk erf. Reclamant vindt het dan ook van groot belang dat de erfgoedcommissie van tevoren wordt betrokken bij het plan.	Het bestemmingsplan zorgt voor bouwmogelijkheden en geeft onder andere aan op welke positie, grootte en hoogte gebouwd kan worden. Een bestemmingsplan is niet het juiste instrument om te bepalen hoe een bouwwerk er precies uit komt te zien. Dergelijke zaken worden pas bepaald aan de hand van een omgevingsvergunning, waar een van de weigeringsgronden betreft dat het bouwplan in strijd is met de redelijke eisen van welstand (art. 2.10 lid 1 onder d Wabo / artikel 22.26 en 22.7 van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden). In dat kader zal voor de wijziging van een gemeentelijk monument worden beoordeeld of voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische c.q. monumentale waarden van het pand. Verder wordt opgemerkt dat de vergunningsvrije bouwwerken door de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ beperkt worden en binnen deze aanduiding ten alle tijden een omgevingsvergunning is vereist. Zie tevens de beantwoording onder b.	De reactie leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
d.	<u>Ruimte voorruimte-regeling</u> Reclamant stelt dat het plan voorziet in de sloop van 590 m² en de realisatie van een nieuwe woning. Reclamant geeft aan dat in het kader van de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling andere voorwaarden gelden, waaronder de sloop van minimaal 1.000 m² om één compensatiewoning terug te bouwen.	De provinciale ruimte voor ruimte-regeling bestaat formeel niet meer. Deze is dus ook niet toegepast. De gemeente neemt alle initiatieven separaat in behandeling en toetst elk initiatief onafhankelijk van de initiatiefnemer aan dezelfde toetsingskaders. Indien een initiatief passend is binnen het beleid, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, er compensatie is, maatschappelijk nut heeft en/of er aan ruimtelijke kwaliteit gewonnen wordt, zal de gemeente mogelijk medewerking willen verlenen aan een initiatief. Dit plan maakt hierop geen uitzondering. Het wegbestemmen van voormalige (agrarische) bedrijfslocaties in ruil voor de bouw en/of uitbreiding van woningen of andere functies wordt gestimuleerd, waardoor er een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat. Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting bij het bestemmingsplan hierop aangevuld en is verduidelijkt waarom sprake is van een initiatief dat past binnen het beleid en waarom sprake is van een goede	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan. §3.2.2 van de toelichting is tekstueel uitgebreid.



		ruimtelijke ordening.	
e.	<u>Onderhoudskosten</u> Reclamant vindt, gezien de financiële situatie van de initiatiefnemer, de onderhoudskosten aan het gemeentelijk monument niet zodanig hoog dat een extra vrijstaande woning is gerechtvaardigd.	De gemeente toetst elk initiatief op zijn eigen eigenschappen, maar voor de gemeente is het niet van belang wie het initiatief heeft ingediend omdat dit niet relevant is. De financiële situatie van een initiatiefnemer is geen beoordelingscriteria en is daarom ook niet betrokken bij de vraag of de voorziene bebouwing in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Zie tevens de beantwoording onder d.	De reactie leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
f.	<u>Onevenredige gebruiksmogelijkheden</u> Reclamant begrijpt niet dat er vergunningsvrije bouwmogelijkheden worden toegestaan bij een gemeentelijk monument, terwijl dit te sturen is door de omvang van het 'achtererfgebied' in te perken.	Het is de ambitie van de gemeente Molenlanden om het karakteristieke, open en cultuurhistorische landschap te koesteren. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door (vergunningstvrije) bouwmogelijkheden in te perken. Bij dit bestemmingsplan is dit gedaan door aan het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' toe te kennen. Naar aanleiding van deze zienswijze is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' verder uitgebreid over de gehele woonbestemming, behoudens over de bouwvlakken en waar de bijgebouwen zijn beoogd. Als gevolg van de dubbelbestemming geldt dat het vergunningstvrij bouwen is uitgesloten. De Bijbehorende bouwwerken die zijn ingetekend bij de vrijstaande woning en de woonboerderij in de situatietekening worden wel toegestaan. Hier is de dubbelbestemming dan ook niet opgenomen. §2.2.3 is tekstueel uitgebreid, waarin de keuzes hieromtrent zijn beschreven. Om in de toekomst een eventuele discussie te voorkomen over wat de voorgevel is, hetgeen belangrijk is om het achtererf te bepalen, is een 'gevellijn' opgenomen in de verbeelding aan de zuidgevels van de hoofdgebouwen. De gevellijn is tevens toegevoegd in §5.4 van de toelichting;	§2.2.3 van de toelichting is aangepast en uitgebreid. In de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' uitgebreid over de gehele woonbestemming, behoudens ter plaatse van de bouwvlakken en waar bijgebouwen zijn beoogd. In de verbeelding is een 'gevellijn' toegevoegd aan de zuidzijde van de bouwvlakken. Tevens toegevoegd in §5.4 van de toelichting;



		Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vergunningsvrije bouwwerken die zijn ingetekend in de situatieschets een concept weergeven en niet onderdeel zijn van de bestemmingsplanregels, zodat deze niet bindend is. Wel is de situatieschets aangepast, zodat dit beter aansluit bij de bouw mogelijkheden die dit plan biedt.	De situatietekening in bijlage 1 van de toelichting is vervangen. De afbeeldingen in de toelichting zijn tevens hierop aangepast.
--	--	---	--



2.2 Reclamant 2

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Participatie</u> Reclamant geeft aan dat in de toelichting is aangegeven dat de burens zijn geïnformeerd, maar dat de initiatiefnemer nooit bij reclamant langs is geweest.	Op 8 september 2020 is een principebesluit genomen, waarin de voorwaarden zijn vermeld waaronder het college medewerking wenst te verlenen aan de onderhavige ontwikkeling. Een van de voorwaarden betreft dat het bouwvlak gelegen aan de noordkant van de Heulenslag 28, dat is verbonden met een koppelteken, wordt verwijderd in overleg met de eigenaar van het perceel. Met deze voorwaarde heeft het college beoogd het draagvlak voor de ruimtelijke ontwikkeling zo groot mogelijk te maken. Tussen Initiatiefnemer en Reclamant heeft geen gesprek in het kader van de participatie plaatsgevonden. Reden hiervoor was dat bij Initiatiefnemer bekend was dat de wensen en belangen van Reclamant tegengesteld zijn aan de wensen van Initiatiefnemer en de gemeente Molenlanden. Tussen Reclamant en de gemeente Molenlanden heeft in het kader van de bespreking van de ingediende zienswijze wél een gesprek plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek kwam enerzijds het bouwplan van Reclamant ter sprake waarvoor een aanvraag was ingediend, anderzijds kwam het principebesluit omtrent de voorgenomen ontwikkeling aan de Heulenslag 28 ter sprake. Reclamant gaf tijdens dit gesprek aan dat hij het – aan het perceel van initiatiefnemer gekoppelde – bouwvlak wenst te bebouwen en dat hij het koppelteken van het agrarisch gekoppelde bouwvlak wenst op te knippen, om beide plannen ten uitvoer te brengen. In het kader van de participatie heeft aldus een gesprek c.q. overleg plaatsgevonden. Dat dit gesprek onvoldoende zou zijn, dan wel niet het gewenste resultaat hebben bereikt, kan daar niet aan afdoen. In het principebesluit noch in het document “Participatiebeleid Molenlanden” een harde randvoorwaarde	De reactie leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.



		neergelegd, waaraan de consequentie is verbonden dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld indien draagvlak of een vorm van participatie – zoals het overleg – ontbreekt. Bovendien is gebleken dat de belangen van de initiatiefnemer en de wensen van de gemeente Molenlanden tegengesteld zijn aan de belangen en wensen van Reclamant 2. Gelet hierop is een verder overleg niet vruchtbaar geacht. De gemeente heeft hierop besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In de onderhavige nota van beantwoording van zienswijzen wordt verder inhoudelijk ingegaan op de zienswijze die door Reclamant 2 zijn ingebracht.	
b.	<u>Strijd provinciale verordening</u> Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening doordat niet aan de provinciale verordening kan worden voldaan. De ruimte voor ruimte regeling is nog altijd het uitgangspunt en daarbij geldt dat in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten bestaand stads- en dorpsgezicht kan worden gebouwd.	Zie beantwoording reactie d van reclamant 1.	Zie zienswijze van Reclamant 1, onder d.
c.	<u>Concreet initiatief Reclamant</u>	Het deel van het perceel, kadastraal bekend als Sectie D, nummer 511 (noordelijke deel) waaraan de aanduiding	De reactie leidt niet tot aanpassingen aan



	Reclamant stelt dat hij een concreet bouwplan heeft waarvoor ook een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Desondanks is de gemeente voornemens de bouwtitel van het agrarisch perceel te ontnemen.	“bouwvlak” is toegekend, vormt samen met het perceel Sectie D, nummer 306 (zuidelijke deel) één bouwvlak door het koppelteken “aanduiding”. Op het zuidelijke deel is feitelijk al een agrarisch bedrijf opgericht, inclusief de bebouwing die daarbij hoort, zodat deze weer in gebruik genomen kan worden. Het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” zoals vastgesteld op 25 januari 2010 staat (uitsluitend) agrarische bedrijfsactiviteiten toe. Aangezien het bestemmingsplan ter plaatse van het aan elkaar gekoppelde bouwvlak slechts één agrarisch bedrijf toestaat en op het (zuidelijke) perceel van initiatiefnemer de voor het agrarische bedrijf vereiste bebouwing aanwezig is, geldt dat er geen ander agrarisch bedrijf mag worden opgericht binnen hetzelfde bouwvlak. De gemeente verwijst hiertoe bijvoorbeeld naar de uitspraak van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:718. De enkele door Reclamant 2 genoemde omstandigheid dat er geen bedrijfsactiviteiten meer worden verricht, sluit niet uit dat dit weer als zodanig in gebruik kan worden genomen. Dit betekent dat het bouwplan van Reclamant ziet op het realiseren van een tweede agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan. Reeds om de bovengenoemde reden is de door Reclamant ingediende aanvraag omgevingsvergunning als strijdig met het bestemmingsplan aangemerkt, waarvoor de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gevolgd. Het college van burgemeester en wethouders heeft Reclamant 2 daarom gevraagd om nadere gegevens en bescheiden aan te leveren, om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen. Omdat deze gegevens niet zijn aangeleverd, is de aanvraag buiten behandeling gesteld. Dit betekent ook dat door Reclamant 2	het bestemmingsplan.
--	---	--	-----------------------------



		geen concreet initiatief is kenbaar gemaakt dat tijdig was en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens op de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan kon worden beoordeeld. Dat er een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer is ingediend maakt dit niet anders. Het doen van een melding enerzijds en het vaststellen van een bestemmingsplan anderzijds betreffen afzonderlijke procedures met verschillende toetsingskaders. Het gegeven dat een melding is gedaan, maakt niet dat sprake is van bestaande planologische rechten die in beginsel dienen te worden gerespecteerd met de vaststelling van een bestemmingsplan. Daarnaast wenst de gemeente geen medewerking te verlenen aan het door Reclamant 2 beoogde bouwplan, omdat zij dit niet in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening. De locatie Heulenslag 28 is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Heulenslag ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing met daartussen afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten. Deze ruimtelijke kwaliteit / dit doorzicht wenst te gemeente te behouden en te versterken, hetgeen ook is neergelegd in de Structuurvisie Graafstroom d.d. 29 maart 2011 en waarin het uitgangspunt is opgenomen dat de nog aanwezige doorzichten waardevol zijn omdat die het gebied het karakteristieke uiterlijk geven. Dit was dan ook de achtergrond voor de in het principebesluit gestelde voorwaarde om medewerking te verlenen aan het initiatief: slechts onder de voorwaarde dat het bouwvlak op het noordelijke gebied zou worden verwijderd, zou medewerking verleend worden aan de ontwikkeling aan de Heulenslag 28.	
--	--	---	--



		Gelet op het voorgaande is in het bestemmingsplan ervoor gekozen om aan het noordelijke deel de enkelbestemming “Agrarisch met waarden” te behouden, echter zonder bouwvlak. Feitelijk wordt het voor Reclamant 2 toegestane, huidig, planologisch toegestane gebruik voortgezet en wordt niet belemmerd in zijn reeds bestaande planologische rechten. Ondanks het verwijderen van het bouwvlak kan Reclamant haar (bestaande) bedrijfsactiviteiten op planologisch legale wijze voortzetten. Reclamant 2 wordt daardoor dus ook niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering of planologische mogelijkheden beperkt. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” d.d. 25 januari 2010 reeds een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het bouwvlak. Dit bouwvlak mocht worden gewijzigd in de bestemming wonen.	
d.	<u>Vergunningsvrije bouwmogelijkheden</u> Reclamant stelt dat er geen sprake is van een ruimtelijke kwaliteit zolang de planregels en verbeelding het maximaal gebruik van “vergunningsvrij bouwen” toestaat.	Verwezen wordt naar hetgeen is genoemd ter beantwoording van de zienswijze van Reclamant 1, onder f.	Zie zienswijze van Reclamant 1, onder f



e.	<u>Stikstof</u> Reclamant stelt dat de uitgevoerde stikstofberekening onvoldoende is onderbouwd. Er is geen rekening gehouden met aan de woning inherent gebruik van houtkachels, barbecues en vuurkorven.	In de “Voortoets stikstofdepositie, Ontwikkeling Heulenslag 28 te Bleskengraaf” d.d. 9 december 2021 zijn de uitgangspunten voor de berekening uiteen gezet. Deze uitgangspunten komen de gemeenteraad reëel en aannemelijk voor. Gelet op het tijdsverloop tussen het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan is een nieuw onderzoek stikstofdepositie opgesteld. De uitkomsten van dit onderzoek zijn dezelfde, te weten dat op voorhand vaststaat dat het plan gevolgen significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Derhalve is het Bestemmingsplan niet in strijd met artikel 2.7, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. Bovendien is in art. 10, zevende lid, onder a, van de Gaswet als wettelijk uitgangspunt opgenomen dat nieuwbouwprojecten niet worden aangesloten op het gastransportnet. Op dit wettelijk uitgangspunt zal geen uitzondering worden gemaakt. Voor een dergelijke uitzondering dient immers sprake te zijn van een situatie waarin de aansluiting op het gastransportnet strikt noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang. Een dergelijke uitzondering doet zich hier niet voor. Derhalve bestaat er geen verplichting om dit in het plan vast te leggen (zie bijv. ABRvS 4 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1760). De stikstofberekening gaat bovendien uit van een realistische benadering waarin de woningen in het bestaande boerderijgebouw gebruik zullen maken van gas, en de nieuwe vrijstaande woning niet op het gasnetwerk wordt aangesloten. Gelet hierop bestaat er geen reden om aan te nemen dat de stikstofberekening onjuist is. Tot slot is het onaannemelijk dat het soort woningen waarin het plan voorziet, zal worden	De (verouderde) voortoets stikstofdepositie in de bijlage van de toelichting is vervangen door een nieuw onderzoek stikstofdepositie. De tekst in §4.9 van de toelichting is tekstueel aangepast.
----	--	--	---



		verwarmd met een houtkachel, zodat hiermee terecht geen rekening is gehouden.	
f.	<u>Cultuurhistorie en Erfgoedcommissie</u> Reclamant vindt dat er een voorwaardelijke verplichting opgenomen had moeten worden in het bestemmingsplan, dat een omgevingsvergunning slechts wordt verleend voor zover de monumenten- en erfgoedcommissie daarvoor toestemming hebben verleend. Het aspect erfgoed had in het bestemmingsplan geborgd moeten worden.	Verwezen wordt naar hetgeen is genoemd ter beantwoording van de zienswijze van Reclamant 1, onder b.	Zie zienswijze van Reclamant 1, onder b



3. Aanpassingen en ambtshalve wijzigingen

Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- Paragrafen 1.6, 2.2.3 en 3.2.2 van de toelichting zijn aangepast/aangevuld;
- De dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' is uitgebreid en aangepast in de verbeelding;
- De voortoets stikstofdepositie in de bijlage bij de toelichting was verouderd en is vervangen door een nieuw onderzoek stikstofdepositie. De conclusie van het nieuwe onderzoek is verwerkt in §4.9 van de toelichting;
- In de regels is artikel 6.2.6 toegevoegd, waarin is geregeld dat de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit wordt betrokken bij de omgevingsvergunning voor de splitsing van het gemeentelijk monument, en/of het amoveren van de bestaande agrarische bijgebouwen en/of het bouwen van bijgebouwen en/of het realiseren van de vrijstaande woning en/of de landschappelijke inrichting;
- Het woord "monumentencommissie" in artikel 6.6.1 en 6.6.4 en "onafhankelijke terzake deskundige" in artikel 6.6.3 zijn gewijzigd naar "gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit".
- In de verbeelding is een 'gevellijn' toegevoegd aan de zuidzijden van de bouwvlakken. Tevens toegevoegd in §5.4 van de toelichting;
- Bij de vrijstaande woning is het bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' strak om de woning uit de situatietekening gelegd;
- In artikel 6.2.2 is een extra lid toegevoegd, wat ervoor zorgt dat de maximale goot- en nokhoogte van de vrijstaande woning 3 en 8 meter bedraagt;
- Bijlage 1 bij de toelichting is vervangen door een nieuwe situatietekening. Deze situatietekening sluit beter aan bij de bouw mogelijkheden die dit plan biedt. De afbeeldingen en de verhardingsbalans in de toelichting zijn tevens hierop aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

Tevens hebben enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden:

- Enkele tekstuele toevoegingen in de toelichting, zoals een beschrijving van het noordelijk bouwvlak in relatie tot het zuidelijk bouwvlak in §2.2.1 van deze toelichting. Daarnaast is §4.5 uitgebreid;
- Omdat de quickscan Wet natuurbescherming in 2020 is uitgevoerd, heeft Blom Ecologie een nieuw bezoek gebracht aan het plangebied en bekeken of de bevindingen in de ecologische quickscan nog actueel zijn. Dit is vervat in een notitie welke is toegevoegd aan de bijlage van deze toelichting en beschreven in §4.8 van deze toelichting. §4.4 van de toelichting is tevens geactualiseerd. Voor de overige onderzoeken is in de desbetreffende milieuparagraaf onderbouwd waarom deze niet zijn geactualiseerd;



- Het akoestisch onderzoek in de bijlage bij de toelichting was tevens verouderd en is vervangen door een geactualiseerd onderzoeksrapport. De conclusies van het geactualiseerde onderzoek is verwerkt in §4.3 van de toelichting;
- Ter verduidelijking is in artikel 3.2.3 toegevoegd dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Omdat er geen bouwvlak is opgenomen in de agrarische bestemming, zijn gebouwen daar dan ook niet toegestaan. In het ontwerp-bestemmingsplan was dit alleen kenbaar gemaakt door het ontbreken van de bouwregels omtrent gebouwen;
- Overkappingen stonden per abuis opgenomen in artikel 6.2.4, terwijl de bouwmogelijkheden al in artikel 6.2.3 waren opgenomen. De mogelijkheden voor overkappingen zijn daarom verwijderd uit artikel 6.2.4;
- Het begrip ‘bijbehorende bouwwerken’ is toegevoegd in de regels en vervangt het begrip ‘bijgebouw’. In de regels zijn ‘bijgebouwen’ en ‘bijgebouwen en overkappingen’ gewijzigd naar ‘bijbehorende bouwwerken’;
- Artikel 6.2.5 lid b bepaalde dat vergunde gebouwen teruggebouwd mogen worden na sloop. Dit is echter niet wenselijk omdat dit plan is gestoeld op een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de sloop van de gebouwen daar onderdeel van uitmaken. Daarom is dit lid geschrapt. Daarnaast is een voorwaardelijke sloopverplichting opgenomen in artikel 6.4.2 waarin is geregeld dat alle gebouwen, op de monumentale woonboerderij na, gesloopt moeten worden.
- Artikel 6.2.2 lid d en e zijn samengevoegd door deze twee leden te wijzigen naar één lid: *“d. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2 lid c geldt dat de maximaal toegestane inhoud van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarde’, de bestaande inhoud van de woning zoals aanwezig ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt;”*. Deze formulering is duidelijker. Daarnaast is in §2.2.1 tekstueel opgenomen dat de maximale toegestane inhoudsmaat voor de woningen in de monumentale boerderij niet gelden, hier geldt de bestaande inhoud als maximum;
- De maximale bouwhoogte is aangepast naar 2 meter in artikel 3.2.2;
- Dit plan voorziet in het verwijderen van het agrarisch bouwvlak om een vestiging van een agrarische bedrijf uit te sluiten. Het is echter niet de bedoeling om andere mogelijkheden te verwijderen. Hierom is het volgende uit het ‘moederplan’ aan de regels toegevoegd:
 - 3.1.1 lid g. *Agrarisch gebruik van gronden, niet zijnde intensieve veehouderij*
 - 3.1.1 lid h. *Bedrijfsmatige nevenactiviteiten, zoals opgenomen in artikel 3.1.2.5, mits voor die activiteiten geen gebouwen en overkappingen zijn vereist;*
 - 3.1.2.4 *Mestbewerking en mestverwerking en -vergisting*
Mestbewerking en mestverwerking en -vergisting van eigen producten wordt als bij het agrarisch bedrijf behorend nevenactiviteit aangemerkt, en kan derhalve worden toegestaan tot een capaciteit van 25.000 m³ per jaar.
 - 3.1.2.5 *Niet-agrarische nevenactiviteiten*

Tabel 3.1 Rechtstreeks toelaatbare nevenfuncties mits voor die activiteiten geen gebouwen en overkappingen zijn vereist

Nevenactiviteit
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten
in pandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering)



<i>veearts/hoefsmederij/Kl-station</i>
<i>paardenstalling (incl. exploitatie paardenkoets), paardenpension, stalhouderij</i>
<i>ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)</i>
<i>bed & breakfast/gastenverblijf</i>
<i>kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie (theeschenkerij, boerderijcafé, wijnproeverij, speelboerderij) in de categorieën 1a en 1b van de <u>Staat van Horeca-activiteiten</u></i>
<i>kano-, boot- en fietsverhuur</i>
<i>kinderboerderij</i>
<i>kleinschalig kamperen (maximaal 15 standplaatsen) op of aansluitend aan het bouwvlak</i>
<i>Hoveniersbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</i>
<i>Rondleidingen op het agrarisch perceel (voorzieningen hiervoor zoals een ontvangstruimte)</i>

- Het is niet de wens van de initiatiefnemer om een bed & breakfast binnen het plangebied toe te voegen. De gemeente is van mening dat verdere splitsing van de woonboerderij niet in de regels van dit plan opgenomen hoeft te worden. Ook de sloopbonus is niet van toepassing. Hierom zijn artikelen 6.3.2, 6.3.3 en 6.5.3 verwijderd. Tevens is het begrip ‘afhankelijke woonruimte’ verwijderd, in lijn met de 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. De haakjes in artikel 6.4.1 lid e zijn ter verduidelijking verwijderd.
- Enkele, tekstuele aanpassingen, toevoegingen en verwijzingen in de regels:
 - Het eerste woord in de titel van artikel 6.3.1 is gewijzigd van “*onthefing*” naar “*afwijking*”.
 - In artikel 6.2.1 is ‘*bijbehorende*’ verwijderd in het zinsdeel ‘*bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde*’
 - In artikel 6.3.1 lid d werd verwezen naar artikel 6.1, ter verduidelijking is de verwijzing aangepast naar artikel 6.1.1 lid d.
 - Om een koppeling te maken naar het begrip ‘wonen’, is in artikel 6.1.1 lid a “*Wonen in*” tekstueel toegevoegd aan het begin van dit lid;
 - Enkele cosmetische wijzigingen. Dit betreffen tekstuele wijzigingen die geen aanpassingen in de planregels beogen.

De doorgevoerde wijzigingen zijn ondergeschikt van aard, de wijzigingen hebben niet geleid tot een wezenlijk ander plan. Het bestemmingsplan kan daardoor worden doorgezet.

