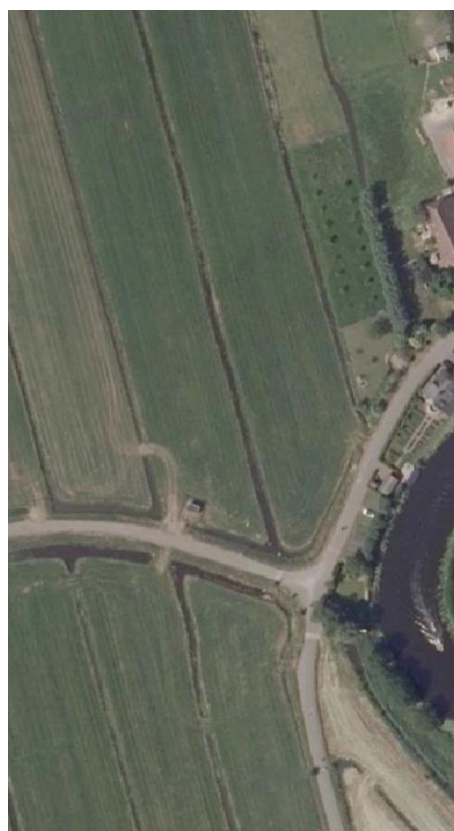




Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8/Peursumseweg'



Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8/Peursumseweg'

Datum:

Maart 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Zienswijzen	3
2.1 Provincie Zuid-Holland	3
2.2 Volgnummer 2	5
2.3 Volgnummer 3	18
3 Ambtshalve wijzigingen	25

1 Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Heideweg 8 en de percelen aan de Peursumseweg te Giessenburg. Het plan is om op de locatie Heideweg 8 te Giessenburg de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de bedrijfswoningen en een tweetal schuren, met een gezamenlijke oppervlakte van 1410 m², de overtollige terreinverharding te verwijderen en de functie van de bedrijfswoningen te wijzigen naar burgerwoningen. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op de locatie Heideweg 8 te Giessenburg is het plan tevens om aan de Peursumseweg twee vrijstaande woningen met een maximum inhoud van 500 m³ (incl. aan-, uit- en bijgebouwen) te realiseren.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 8 december 2021 bekend gemaakt (Gemeentebblad 2021, 445562) dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 - Peursumseweg' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPheideweg8GSB-OW01) vanaf 9 december 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend, waarvan één door de provincie Zuid-Holland. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de andere twee zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende zienswijzen.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2). De behandeling van een zienswijze 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 Provincie Zuid-Holland

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Terrein met archeologische waarden van provinciaal belang</u> De provincie Zuid-Holland geeft aan het plan is beoogd op een terrein met archeologische waarden van provinciaal belang, zoals vastgelegd op kaart 8 van de Omgevingsverordening, maar dat deze waarden in het ontwerp-bestemmingsplan niet zijn beschermd. De provincie Zuid-Holland geeft aan dat in de toelichting niet wordt ingegaan op de regels voor terreinen met archeologische waarden van provinciaal belang, zoals vastgelegd in artikel 6.27 van de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland geeft aan dat er geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen. De provincie Zuid-Holland geeft aan de conclusie van het archeologisch onderzoek niet te delen, omdat onvoldoende is aangetoond dat door de voorgenomen ontwikkeling de archeologische waarden van het terrein niet worden aangetast.	De provincie Zuid-Holland geeft correct aan het plan deels is beoogd op een terrein met archeologische waarden van provinciaal belang, zoals vastgelegd op kaart 8 van de Omgevingsverordening (de rechter woning aan de Peursumseweg is gelegen binnen een gedeelte van het zogenoemde AMK-terrein). Dit betreft een laatmiddeleeuwse huisterp. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is derhalve voor dit plan door een deskundig onderzoeksbureau een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd om te bepalen of dat met de bouw van de rechter woning aan de Peursumseweg geen sprake is van aantasting van de archeologische waarden. Dit onderzoek richt zich logischerwijs uitsluitend op het gedeelte van het AMK-terrein dat binnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt (de gronden in eigendom van de initiatiefnemer van dit plan). De conclusie uit dit onderzoek is het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat uit het booronderzoek is gebleken dat de laatmiddeleeuwse huisterp zich niet tot in het plangebied uitstrekt (geen ophogingslagen aangetroffen). Het volledige archeologisch rapport zit in de bijlage van het bestemmingsplan. Het archeologisch rapport is	Deze reactie leidt tot een toevoeging aan de toelichting van het bestemmingsplan: In hoofdstuk 4.5 Archeologie zijn de regels van de provincie Zuid-Holland voor terreinen met archeologische waarden van provinciaal belang toegevoegd.

		beoordeeld en akkoord bevonden door de archeoloog van de gemeente Molenlanden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden tussen de provincie Zuid-Holland, de gemeente Molenlanden en het archeologisch onderzoeksbureau. In dit overleg is geconcludeerd dat met het uitgevoerde archeologisch onderzoek in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Het plan is in overeenstemming met provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming op het rechter deel aan de Peursumseweg in dit bestemmingsplan is derhalve niet nodig. Voor het resterende deel van het AMK-terrein (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015) van kracht. In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4.5 Archeologie) zijn de regels van de provincie Zuid-Holland voor terreinen met archeologische waarden van provinciaal belang toegevoegd.	
--	--	--	--

2.2 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Afhandeling inspraakreactie op voorontwerpbestemmingsplan</u> Reclamant geeft aan ontstemd te zijn over de gang van zaken met de afhandeling van hun inspraak-reactie op voorontwerp-bestemmingsplan. Reclamant geeft aan na indienen van de inspraak-reactie 3 jaar lang niets meer te hebben gehoord van de gemeente. Reclamant verzoekt de gemeente Molenlanden deze zienswijze met meer respect te behandelen binnen een redelijke termijn.	Het plan heeft lang stilgelegen. De procedure was namelijk op verzoek van de initiatiefnemer gepauzeerd. Gedurende deze periode was er geen reden voor contact tussen gemeente of reclamant. Nadat de initiatiefnemer in 2021 heeft aangegeven het plan weer op te starten zijn alle reclamanten en de omgeving hierover geïnformeerd. De procedure wordt nu weer voortvarend opgepakt, getuige deze beantwoording.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	<u>Precedentwerking</u> Reclamant verwijst naar het VAB-beleid van de gemeente Molenlanden. Reclamant stelt dat er op basis van het VAB-beleid slechts één compensatiewoning mag worden gebouwd, welke bij sloop van meer dan 1000 m² mag worden vergroot. Reclamant is van mening dat met de sloop van twee woningen met een inhoud van 500 m³, in ruil voor de sloop van ca. 1.400 m² een precedent wordt geschept.	Op 19 november 2020 heeft de gemeente Molenlanden het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid) vastgesteld. Doel van dit beleid is om de vitalisering van het buitengebied te stimuleren. Het gaat hierbij om een bijdrage te leveren aan een vitaal buitengebied en aan de versterking van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. Om te spreken van een versterking van de omgevingskwaliteit van het buitengebied, dient de geleverde ‘tegenprestatie’ in verhouding te staan tot de gewenste planologische verandering (bestemmingswinst). Bij een herontwikkeling naar ‘wonen’ is de voormalige provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling de basisregel. Deze regeling heeft als uitgangspunt dat tenminste 1000 m² agrarische bebouwing gesloopt moeten worden, om een compensatiewoning te kunnen realiseren.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		Het VAB-beleid biedt echter tevens de mogelijkheid tot maatwerk. Hiermee kan worden afgeweken van de basisregel: <i>‘1000 m² agrarische bedrijfsbebouwing slopen staat gelijk aan het bouwen van één nieuwe, vrijstaande woning.’</i> Daarbij kan verhouding sloop versus woningbouw per locatie variëren. De reclamant geeft correct aan dat conform de basisregel slechts één compensatiewoning mag worden gerealiseerd (er wordt 1.410 m² gesloopt). Dit betreft in Molenlanden een woning met een inhoud van 1.000 m³ (incl. aan-, uit- en bijgebouwen). Voor dit plan heeft de gemeente ervoor gekozen om medewerking te verlenen aan een maatwerkoplossing bestaande uit de realisatie van twee woningen met een inhoud van 500 m³ (incl. aan-, uit- en bijgebouwen), omdat hiermee wordt ingespeeld op de toenemende behoefte naar kleinere woningen in Giessenburg en de openheid van het landschap (de landschappelijke doorzichten) vanaf de Peursumseweg niet onevenredig worden aangetast. Op basis van bovenstaande afweging hebben de gemeente en de provincie geoordeeld dat het plan resulteert in een versterking van de omgevingskwaliteit. Iedere bouwaanvraag wordt door de gemeente op gelijke wijze beoordeeld. Er zal moeten worden aangetoond dat de geleverde ‘tegenprestatie’ in verhouding staat tot de gewenste planologische verandering (bestemmingswinst) In dit plan is hier sprake van, waardoor van een ongewenste precedentwerking geen sprake is.	
--	--	--	--

c.	<u>Behoud schuur op de locatie Heideweg 8 Giessenburg</u> De reclamant vraagt zich af waarom de ook tot het agrarisch bedrijf behorende schuur (ca. 500 m²) als schuur bij de woning Heideweg 8 te Giessenburg mag blijven staan. De reclamant is er vrijwel van overtuigd dat de schuur in de toekomst een gebruiksvorm gaat krijgen die niet in overeenstemming is met de bestemming waarvoor een schuur in een tuin bedoeld is.	Het uitgangspunt van het VAB-beleid is een bijdrage te leveren aan een vitaal buitengebied en aan de versterking van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. Het is geen strikte eis dat alle voormalige agrarische bebouwing op een locatie dient te worden gesloopt. Zolang er per saldo maar sprake is van een versterking van de omgevingskwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. Op basis van deze afweging heeft het college van B&W van de gemeente en de provincie Zuid-Holland geoordeeld dat het plan, inclusief behoud van de schuur achter woning Heideweg 8 Giessenburg, resulteert in een versterking van de omgevingskwaliteit. Daarbij dient opgemerkt te worden dat, zoals beschreven in paragraaf 3.3 van het VAB-beleid, een grootschalige sloop van vrijkomende agrarische erven niet wenselijk is, omdat de ruilverkaveling ook een cultuurhistorisch waardevol systeem is. Het 'wegpoetsen' van het volledige systeem van de ruilverkaveling, zou het 'wegpoetsen' zijn van een deel van de ontwikkeling van de Alblasserwaard. De eigenaar heeft aangegeven de schuur te gebruiken voor hobbymatige activiteiten en privéopslag. De schuur achter de woning Heideweg 8 te Giessenburg heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', waarmee het (bedrijfs)activiteiten die niet passen in de bestemming 'Wonen' zijn uitgesloten. Indien de eigenaar de schuren gebruikt voor andere doeleinden (zoals caravanstalling of een kwekerij), dan zal de gemeente handhavend optreden.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
----	---	---	--

d.	<u>Inhoud woningen aan de Peursumseweg</u> De reclamant is van mening dat het heel naïef is om te denken dat de woningen aan de Peursumseweg een maximale inhoud van 500 m³ behouden.	In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de woningen aan de Peursumseweg een maximale inhoud (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen) mogen hebben van ten hoogste 500 m³ (artikel 6.2.2 lid b). De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen aan de Peursumseweg wordt getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan. De gemeente Molenlanden zal geen omgevingsvergunning verlenen wanneer niet wordt voldaan aan de bouwregels van dit bestemmingsplan. De regels van dit bestemmingsplan, waaronder de specifieke regel voor de maximale inhoud van de woningen aan de Peursumseweg zal op termijn worden opgenomen in het toekomstige Omgevingsplan. De toekomstige bewoners van de woningen hebben wel de mogelijkheid om op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) de woning vergunningsvrij te vergroten. Dit betreft landelijk beleid waar iedere inwoner van de gemeente Molenlanden gebruik van kan maken. In het kader van juridische gelijkheid ziet de gemeente geen aanleiding om voor de woonkavels aan de Peursumseweg de vergunningsvrije bouw mogelijkheden te beperken behoudens op het gedeelte ten westen van de wetering. Op het slag ten westen van de wetering wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. Middels de aan deze dubbelbestemming gekoppelde regels is geborgd dat op dit deel geen vergunningsvrije bouwwerken mogen worden gerealiseerd ter waarborging van de openheid van het landschap.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: Het linker deel van het deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) wordt bestemd als 'Tuin' met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. Er zijn regels opgenomen voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de openheid van het landschap.
----	---	--	--

e.	Gelijkwaardigheid De reclamant is van mening dat het college in dit geval een slecht onderhandelingsresultaat heeft geboekt. De reclamant geeft aan dat het gelijkheidsbeginsel in de onderhandelingen door het college niet goed is vastgehouden.	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 en is daarom ook locatie afhankelijk. Voor de gemeente is in dit geval de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en het verwijderen van het huidige agrarische bouwvlak op de locatie Heideweg 8 te Giessenburg zwaarwegende factoren om medewerking te verlenen aan dit plan. De gemeente en de provincie hebben geoordeeld dat het plan resulteert in een versterking van de omgevingskwaliteit. De gemeente heeft in dit geval gekozen voor een maatwerk-oplossing bestaande uit de realisatie van twee kleinere woningen met een inhoud van 500 m³ (incl. aan-, uit- en bijgebouwen), omdat hiermee wordt ingespeeld op de toenemende behoefte naar kleinere woningen in Giessenburg en de openheid van het landschap (de landschappelijke doorzichten) vanaf de Peursumseweg niet onevenredig worden aangetast (er wordt een zachte overgang gecreëerd van de lintbebouwing naar het open landschap). In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere bouw-aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. Er zal moeten worden aangetoond dat de geleverde 'tegenprestatie' in verhouding staat tot de gewenste planologische verandering (bestemmingswinst).	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
----	---	--	--

f.	Schijnargumenten De reclamant is van mening dat alle genoemde argumenten om de woningen aan de Peursumseweg, waaronder duurzaamheid, schijnargumenten zijn. De reclamant geeft aan het totale onzin te vinden dat met de bouw van twee woningen de lintbebouwing wordt voltooid. De reclamant geeft aan dat het enige echte argument om voor de Peursumseweg te kiezen is gelegen in het feit dat de initiatiefnemer toevallig op die plek een stuk agrarische grond heeft kunnen aankopen voor dit plan.	De gemeente zal bij bouwaanvragen of andere initiatieven altijd een ruimtelijke afweging maken. Deze afweging van varieert per locatie en is daarom ook locatie afhankelijk. Iedere bouwaanvraag of initiatief wordt afzonderlijk getoetst. Hierbij wordt uiteraard gekeken naar de eigendomssituatie, maar dat is niet doorslaggevend. De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. Op basis van deze ruimtelijke afweging heeft de gemeente geoordeeld dat het plan resulteert in een versterking van de omgevingskwaliteit. Indien er in dit plan op de locatie aan de Peursumseweg geen sprake was geweest van ruimtelijke kwaliteit, dan had het college niet ingestemd met deze locatie. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de aanleiding van dit plan de beëindiging van het agrarisch bedrijf Heideweg 8 te Giessenburg is. Om aantasting van het buitengebied van Molenlanden, als gevolg van verloedering/verval van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, te voorkomen en vitalisering van het buitengebied te stimuleren hanteert de gemeente Molenlanden het ruimtelijk beleid om in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing compensatiewoningen toe te staan. Hiermee kan tevens de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie worden bekostigd. In basis worden de compensatiewoningen gerealiseerd op dezelfde locatie. Zoals de reclamant ook al aangeeft is het in dit geval niet wenselijk om de compensatiewoningen te realiseren op de locatie Heideweg 8 te Giessenburg,	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het landschappelijke inpassingsplan voor deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) is gewijzigd. De twee woningen aan de Peursumseweg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg.
----	--	---	--

		waardoor het beleid is dat wordt gezocht naar een geschikte locatie. De gemeente Molenlanden heeft de gronden langs de Peursumseweg beoordeeld als een geschikte locatie gezien langs de Peursumseweg (ten noordoosten van de Schuitenmakersweg) reeds sprake is van een verdichting aan lintbebouwing. Ten zuiden van de Schuitenmakersweg is daarentegen sprake van een open gebied waarin nieuwbouw van (compensatie)woningen minder wenselijk is. In het kader van een goede landschappelijke inpassing van de woningen is het plan geoptimaliseerd. De twee woningen aan de Peursumseweg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg. De bouw van de twee woningen op het slag dat grenst aan de Peursumseweg kan daarmee stedenbouwkundig gezien worden als een afronding/voltooiing van de lintbebouwing.	
g.	<u>Ladder van VAB-beleid</u> De reclamant is van mening dat de gemeente de initiatiefnemer had moeten aangeven dat het plan nog een trede hoger op de ladder gezet moet worden, namelijk dat er twee bouwrechten aan de 'markt' aangeboden moeten worden, omdat aangetoond is dat de initiatiefnemer geen geschikt alternatief, op grond die van hemzelf is, kan aanbieden.	Het uitgangspunt van het VAB-beleid is een bijdrage te leveren aan een vitaal buitengebied en aan de versterking van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. De reclamant geeft correct aan dat het in dit geval niet wenselijk is om de compensatiewoningen te realiseren op de locatie Heideweg 8 te Giessenburg. Voor dergelijke gevallen is het conform het VAB-beleid mogelijk om in overleg met de gemeente te bekijken of de compensatiewoningen elders gerealiseerd kunnen worden. De initiatiefnemer van het plan heeft de in eigendom zijnde gronden langs de Peursumseweg aangedragen als alternatieve locatie om de compensatiewoningen. Daarbij is door een landschapsarchitect een landschappelijke analyse uitgevoerd wat heeft geresulteerd in een landschappelijk inpassings- en beplantingsplan (toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan).	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		De gemeente Molenlanden en de provincie Zuid-Holland hebben de alternatieve locatie positief beoordeeld. Op basis van de ruimtelijke afweging heeft het college geoordeeld dat het plan in totaliteit een positieve bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit van het buitengebied. De woningen worden op een passende wijze in het landschap ingepast. De gemeente Molenlanden ziet derhalve geen aanleiding om te eisen dat de twee bouwrechten aan de 'markt' aangeboden moeten worden.	
h.	<u>Verdichting lintbebouwing</u> De reclamant verwijst naar de zinsneden in de toelichting van het bestemmingsplan dat met dit plan een stedenbouwkundig ongepaste onderbreking in het bebouwingsritme op passende wijze wordt ingevuld. De reclamant vreest voor meer verdichting in het gebied tussen Peursum en Klein-Peursum.	Langs de Peursumseweg (ten noordoosten van de Schuitenmakersweg) is sprake van een verdichting aan lintbebouwing. Deze delen met dichte bebouwing zijn kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het cultuurhistorische lint langs de Peursumseweg. Ten zuiden van de Schuitenmakersweg is daarentegen sprake van een open gebied waarin nieuwbouw van (compensatie)woningen minder wenselijk is. Voor dit plan heeft de gemeente ervoor gekozen om medewerking te verlenen aan een maatwerkoplossing bestaande uit de realisatie van twee kleinere woningen met een inhoud van 500 m³ (incl. aan-, uit- en bijgebouwen), omdat hiermee wordt ingespeeld op de toenemende behoefte naar kleinere woningen in Giessenburg en er een zachte overgang wordt gecreëerd van de dichte lintbebouwing naar het open landschap. In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere bouwaanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. Er zal een ruimtelijke afweging worden gemaakt, waarin de landschapswaarden worden meegewogen. Er wordt medewerking verleend aan woningbouw in open delen van de lintbebouwing wanneer	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		dit passend is in de omgeving (stedenbouwkundige structuur) en er is aangetoond dat de geleverde 'tegenprestatie' in verhouding staat tot de gewenste planologische verandering (bestemmingswinst). Deze ontwikkeling is geen opmaat naar meer verdichting in het gebied tussen Peursum en Klein-Peursum.	
i.	<u>Verkeersbewegingen</u> De reclamant bestrijdt dat het uitruilen van de kavels het aantal verkeersbewegingen in het dorp zal doen verminderen en het daarmee een positief effect heeft op het milieu.	Middels de grondruil zullen de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf Heideweg 7-9 naar de gronden aan de Peursumseweg wegvallen. Het agrarisch bedrijf Heideweg 7-9 heeft nu de gronden aansluitend aan het agrarisch bedrijf. De reclamant geeft correct aan dat de gronden ten noorden van de Schuitenmakersweg inmiddels meerdere eigenaren heeft. Hoofdstuk 2.3 Verkeer en parkeren in de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van hoofdstuk 2.3 Verkeer en parkeren in de toelichting van het bestemmingsplan.
j.	<u>Aankoop gronden met voorbedachten rade</u> De reclamant is van mening dat de gronden aan de Peursumseweg met voorbedachten rade en overleg met de gemeente is aangekocht.	De initiatiefnemer is enkele jaren geleden gestart met het plan. Op dat moment was het plan van de initiatiefnemer al om op deze locatie te bouwen. In overleg met de gemeente is het voorliggende plan daarna tot stand gekomen. Logischerwijs heeft de initiatiefnemer gewacht met het aankopen van de grond totdat de gemeente formeel had aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
k.	<u>Betrouwbaarheid gemeente</u> De reclamant vraagt zich af voor wie gemeente betrouwbaar wil zijn. De reclamant geeft aan dat de toezeggingen in het kader van het principebesluit zijn gedaan zonder medeweten en inspraak van de betrokken omwonende(n).	De gemeente heeft een verantwoordelijkheid om zowel betrouwbaar te zijn richting haar initiatiefnemers als haar inwoners/belanghebbenden. In de voormalige gemeente Giessenlanden was het geen vereiste om te participeren in het kader van een principeverzoek en heeft de initiatiefnemer van het plan er derhalve ook niet op gewezen. De gemeente Molenlanden doet dit anders. De gemeente vraagt initiatiefnemers vroegtijdig met de omgeving in gesprek te gaan. De omwonenden zijn	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		niet direct, maar in ieder geval in het kader van de bestemmingsplanprocedure in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan. De ingediende inspraakreacties hebben uiteindelijk ook geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
I.	<u>Principebesluit</u> De reclamant is van mening dat er geen rechten ontleent kunnen worden door de initiatiefnemer aan een principebesluit. De reclamant geeft aan dat het plan om te bouwen aan de Schuitenmakersweg is gewijzigd naar Peursumseweg. De reclamant is van mening dat de initiatiefnemer hiermee niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het principebesluit en derhalve de toezegging vervalt.	Met het principebesluit heeft de toenmalige gemeente Giessenlanden in principe aangegeven medewerking te verlenen aan het plan. Uiteindelijk is de gemeenteraad het orgaan dat bestemmingsplannen vaststelt. Uit de rechtspraak volgt dat het voor de gemeente is toegestaan om terug te komen op de aanvankelijke bereidheid om medewerking te verlenen aan een initiatief. Echter in dat geval moet de gemeente heel goed kunnen motiveren waarom men van inzicht is veranderd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft het college van B&W van de gemeente geoordeeld dat het plan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. De reclamant geeft correct aan dat de plannen zijn gewijzigd. De plannen zijn door het college en de initiatiefnemer gewijzigd naar aanleiding van onder andere de inspraakreacties met de achterliggende gedachte om te komen tot een breed maatschappelijk gedragen plan. De nieuwe woningen vallen nu ruimschoots buiten de richtafstand van het agrarisch bedrijf dat is gelegen aan de Schuitenmakersweg. In lijn met het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid) worden de twee nieuwe woningen niet in het ruilverkavelingslint, maar in het cultuurhistorisch lint langs de Peursumseweg gerealiseerd. De gemeente Molenlanden ziet het plan nog altijd als een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

m.	<u>Situering woningen in lintbebouwing</u> De reclamant is van mening dat er zeer creatief wordt omgegaan met de term lintbebouwing. Beide woningen liggen ver van de Peursumseweg gesitueerd.	De reclamant geeft correct aan dat woningen in de lintbebouwing langs de Peursumseweg hoofdzakelijk in de eerste bebouwingslijn zijn gesitueerd. De eerste bebouwingslijn van de lintbebouwing kent echter géén harde bebouwingsgrens of maximale afstand. Dit verschilt alleen in de gemeente Molenlanden al per locatie en per lint. Dit blijkt ook uit het feit dat de afstanden van de woningen tot de Peursumseweg of andere polderwegen in Molenlanden verschillen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat woningen bewust verder van de Peursumseweg zijn gesitueerd dan de naastgelegen bestaande woningen. De bestaande woningen zijn namelijk binnen de beschermingszone van de waterkering (Peursumseweg) gelegen wat het onderhoud van de waterkering complexer maakt. De bouwvlakken van de woningen liggen buiten de beschermingszone van de waterkering. Desondanks is het plan gewijzigd. De twee woningen aan de Peursumseweg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg. Met de situering van de woningen op het rechter deel en de ontsluiting van de kavels via de Peursumseweg is de gemeente Molenlanden van mening dat er sprake is van een zorgvuldige inpassing van twee woningen in de lintbebouwing langs de Peursumseweg.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: Het landschappelijke inpassingsplan voor deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) is gewijzigd. De twee woningen aan de Peursumseweg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg.
o.	<u>Betaalbaarheid woningen</u> De reclamant vraagt zich af wat de gemeente onder betaalbare woningen verstaat. De reclamant geeft aan dat een woning in de polder zonder grond in de huidige markt al wordt verkocht voor minimaal €600.000, waardoor deze woningen niet	In de huidige woningmarkt is het voor een gemeente Molenlanden onmogelijk om te definiëren wat een betaalbare woning is, maar de reclamant geeft correct aan dat de woningen/kavels niet in de betaalbare categorie vallen en niet betaalbaar zijn voor starters. In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. In Giessenburg gaat de woningbehoefte sterk uit naar levensloopgeschikte	Deze reactie leidt tot een aanpassing van hoofdstuk 3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en 3.4.2 Woonvisie 2020-2024 van de toelichting van het bestemmingsplan.

	binnen bereik van starters en doorstromers liggen. De reclamant verwijst naar het recht op vergunningsvrij bouwen en de 10% regeling in de regels van het bestemmingsplan om grotere woningen aan te vragen.	woningen voor senioren. De behoefte aan ruimere grondgebonden koopwoningen is beperkt, ook gelet op het huidige aanbod in de kern. Er is bewust gekozen om twee kleinere woningen (inhoud van 500 m³) te realiseren. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte naar kleinere woningen voor de doelgroepen doorstromers en senioren. De toekomstige bewoners van de woningen hebben inderdaad op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 15.1 lid b van het bestemmingsplan de mogelijkheden om de woning te vergroten. Dit betreft standaard/landelijk beleid waar iedere inwoner van de gemeente Molenlanden gebruik van kan maken. In het kader van juridische gelijkheid ziet de gemeente geen aanleiding om voor de kavels aan de Peursumseweg de vergunningsvrije bouw mogelijkheden om de woning te vergroten te beperken en/of de 10%-regeling te verwijderen uit dit bestemmingsplan. Wél wordt op het slag ten westen van de wetering de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. Middels de aan deze dubbelbestemming gekoppelde regels is geborgd dat op dit deel geen vergunningsvrije bouwwerken mogen worden gerealiseerd ter waarborging van de openheid van het landschap.	Het linker deel van het deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) wordt bestemd als 'Tuin' met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. Er zijn regels opgenomen voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de openheid van het landschap.
--	--	--	--

p.	<u>Nieuwbouw woningen bij een calamiteit</u> De reclamant vraagt zich af wat er gebeurt bij een calamiteit met de woningen. Als er bijvoorbeeld een brand de woning(en) verwoest. De reclamant vraagt of dat er dan woningen met een maximale inhoud van 850 m² (zoals gebruikelijk in het buitengebied) mogen worden gebouwd.	Wanneer de woning(en) door een calamiteit wordt verwoest dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend voor de bouw van de nieuwe woning(en). Deze aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan. In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de woningen aan de Peursumseweg een maximale inhoud (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen) mogen hebben van ten hoogste 500 m³ (artikel 6.2.2 lid b).	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
----	--	--	--

2.3 Volgnummer 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Behoefte en betaalbaarheid woningen</u> De reclamant is van mening dat gezien de grootte van de kavels de woningen niet betaalbaar zijn voor starters, jonge doorstromers en senioren. De reclamant geeft aan dat met dit plan niet wordt voorzien in de woningbehoefte.	In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. In Giessenburg gaat de woningbehoefte sterk uit naar levensloopgeschikte woningen voor senioren. De behoefte aan ruimere grondgebonden koopwoningen is beperkt, ook gelet op het huidige aanbod in de kern. Er is bewust gekozen om twee kleinere woningen (inhoud van 500 m³) te realiseren. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte naar kleinere woningen voor de doelgroepen doorstromers en senioren. Het plan draagt verder bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. In de huidige woningmarkt is het voor een gemeente Molenlanden onmogelijk om te definiëren wat een betaalbare woning is, maar de reclamant geeft correct aan dat de woningen/kavels niet in de betaalbare categorie vallen en niet betaalbaar zijn voor starters.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van hoofdstuk 3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en 3.4.2 Woonvisie 2020-2024 van de toelichting van het bestemmingsplan.
b.	<u>Publicatie bestemmingsplan</u> De reclamant geeft aan dat in de lokale kranten niet is gepubliceerd dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage lag.	Op 25 oktober 2018 heeft de toenmalige gemeente Giessenlanden via de wettelijke manier (de Staatscourant en het digitale Gemeentebblad) bekend gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen (Gemeentebblad 2018, 226907 en Staatscourant 2018, 60581).	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

c.	<u>Aantasting openheid landschap/situering woningen buiten cultuurhistorisch lint</u> De reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de toelichting dat met dit plan een ongepaste onderbreking in het lint wordt ingevuld. De reclamant is van mening dat hiermee de waardevolle openheid van het landschap wordt aangetast. De reclamant geeft aan de kavels geen onderdeel uitmaken van het cultuurhistorisch lint.	Het plan betreft een zogenoemde ‘ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling’ (vrijkomende agrarische bedrijfslocatie aan de Heideweg wordt gesaneerd). Op 19 november 2020 heeft de gemeente Molenlanden het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid) vastgesteld. Doel van dit beleid is om de vitalisering van het buitengebied te stimuleren. Het gaat hierbij om een bijdrage te leveren aan een vitaal buitengebied en aan de versterking van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. Om te spreken van een versterking van de omgevingskwaliteit van het buitengebied, dient de geleverde ‘tegenprestatie’ in verhouding te staan tot de gewenste planologische verandering (bestemmingswinst). In dit geval is het niet wenselijk om de compensatiewoningen te realiseren op de locatie Heideweg 8 te Giessenburg. Voor dergelijke gevallen is het conform het VAB-beleid mogelijk om in overleg met de betrokken gemeente te bekijken of de compensatiewoningen elders gerealiseerd kunnen worden. De gemeente Molenlanden en de provincie Zuid-Holland hebben de locatie aan de Peursumseweg positief beoordeeld. Op basis van de ruimtelijke afweging hebben het college van B&W van de gemeente en de provincie Zuid-Holland geoordeeld dat het plan in totaliteit een positieve bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit van het buitengebied. De woningen worden op een passende wijze in het landschap ingepast. Langs de Peursumseweg (ten noordoosten van de Schuitenmakersweg) is sprake van een verdichting aan lintbebouwing die zoals de reclamant correct aangeeft	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: Het landschappelijke inpassingsplan voor deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) is gewijzigd. De twee woningen aan de Peursumseweg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg.
----	---	---	--

		zijn ontstaan uit de woonheuvels met daarop de boerderijen. Het cultuurhistorisch lint kent echter géén harde bebouwingsgrens of maximale afstand vanaf de weg. Dit verschilt alleen in de gemeente Molenlanden al per locatie en per lint. Dit blijkt ook uit het feit dat de afstanden van de woningen tot de Peursumseweg of andere polderwegen in Molenlanden verschillen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat woningen in dit geval bewust verder van de Peursumseweg zijn gesitueerd dan de naastgelegen bestaande woningen. De bestaande woningen zijn namelijk binnen de beschermingszone van de waterkering (Peursumseweg) gelegen wat het onderhoud van de waterkering complexer maakt. De bouwvlakken van de woningen liggen buiten de beschermingszone van de waterkering. Desondanks is het plan gewijzigd. De twee woningen aan de Peursumseweg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg. Met de situering van de woningen op het rechter deel en de ontsluiting van de kavels via de Peursumseweg is de gemeente Molenlanden van mening dat er sprake is van een zorgvuldige inpassing van twee woningen in de lintbebouwing langs de Peursumseweg.	
d.	<u>Verkeersveiligheid</u> De reclamant geeft aan dat de inrit van de woningen is gelegen in een gevaarlijke bocht wat de verkeersveiligheid niet ten goede komt.	In de huidige situatie worden de gronden aan de Peursumseweg eveneens ontsloten via de Peursumseweg. In het kader van de verkeersveiligheid is er bewust voor gekozen om de twee nieuwe woningen te ontsluiten via één gezamenlijke in- en uitrit én de bestaande dam/in-en uitrit te verplaatsen richting het overzichtelijke rechte deel van de Peursumseweg (in de richting van de Schuitenmakersweg). Dit heeft als bijkomend voordeel dat omwonenden geen hinder ondervinden als gevolg van inschijnende koplampen van auto's.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

e.	<u>Aantasting natuurgebied</u> De reclamant geeft aan dat het plangebied erg populair is bij trekvogels en derhalve van essentiële betekenis zijn voor de beschermde diersoorten. De reclamant geeft aan dat in het ecologisch rapport voorbij wordt gegaan aan het beschermde natuurreservaat (vogeleiland en het buitendijkse gebied ten oosten en westen van de Giessen) op 25 meter van het plangebied. De reclamant is van mening dat het ecologisch rapport dusdanig onvoldoende is dat het opnieuw moet worden uitgevoerd in verschillende maanden van het jaar en het liefst onder begeleiding van lokale deskundigen.	Door een deskundig ecologisch bureau is een ecologische quickscan uitgevoerd. De reclamant geeft ten onrechte aan dat het ecologisch bureau voorbij gaat aan het beschermde natuurreservaat (vogeleiland en het buitendijkse gebied ten oosten en westen van de Giessen). Deze natuurgebieden maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. In het ecologisch rapport (toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan) wordt hier aandacht aan besteed. Het plangebied is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling acht het bevoegd gezag het niet noodzakelijk om een actualiserend/aanvullend ecologisch onderzoek uit te laten voeren. Het ecologisch rapport is bovendien nog n.a.v. het aanpassen van het plan geactualiseerd. Het ecologisch rapport is beoordeeld en akkoord bevonden door de deskundigen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
f.	<u>Bouwvlak op landschappelijk inpassingsplan</u> De reclamant geeft aan dat op het landschappelijk inpassingsplan kleinere bouwvlakken zijn ingetekend dan op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan.	De reclamant geeft correct aan dat op het landschappelijk inpassingsplan kleinere bouwvlakken zijn ingestippeld. Dit is een onjuiste weergave van de grootte van de bouwvlakken. Hoewel de verbeelding van het bestemmingsplan juridisch leidend is, zijn de bouwvlakken uit het landschappelijk inpassingsplan verwijderd.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan: De kleine bouwvlak-aanduidingen zijn verwijderd. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is

			toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.
g.	<u>Precedentwerking</u> Reclamant vreest dat met dit plan een precedent wordt geschept, omdat er in de toekomst meer agrarische bedrijven zullen stoppen.	Stoppende agrariërs is een landelijke ontwikkeling als gevolg van o.a. schaalvergroting en/of een gebrek aan opvolging. Omdat de gemeente Molenlanden veel agrariërs heeft en deze problematiek regelmatig terugkomt heeft de gemeente Molenlanden op 19 november 2020 het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid) vastgesteld. Doel van dit beleid is juist om kaders te stellen over hoe zo goed mogelijk om te gaan met een bedrijfsbeëindiging en de omgevingskwaliteit van het buitengebied van de gemeente Molenlanden te behouden dan wel te versterken. Herbestemming naar wonen is één van de oplossingsrichtingen bij een bedrijfsbeëindiging. Om te spreken van een versterking van de omgevingskwaliteit van het buitengebied, dient de geleverde ‘tegenprestatie’ in verhouding te staan tot de gewenste planologische verandering (bestemmingswinst). Iedere bouwaanvraag wordt door de gemeente op gelijke wijze beoordeeld. Er zal moeten worden aangetoond dat de geleverde ‘tegenprestatie’ in verhouding staat tot de gewenste planologische verandering (bestemmingswinst) In dit plan is hier sprake van, waardoor van een ongewenste precedentwerking geen sprake is.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

h.	Goothoogte woningen De reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan niet duidelijk is ten opzichte van wat de goot-hoogte van de woningen moet worden gemeten.	In artikel 2 van de regels van het bestemmingsplan is een ‘Wijze van meten’ opgenomen. Hierin staat beschreven dat voor het meten van de goothoogte van een bouwwerken moet worden uitgegaan van het volgende: <i>‘Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.’</i> In artikel 1 is een definitie opgenomen voor het begrip ‘peil’ (artikel 1.53). Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen wordt als peilniveau de hoogte van die weg aangehouden. In andere gevallen wordt de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aangehouden. Dit betekent voor dit plan dat de nieuwe woningen op het polderniveau worden gebouwd (niet op dijkhoogte).	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
i.	Compensatiewoningen De reclamant vraagt zich af waarom er twee nieuwe woningen aan de Peursumseweg nodig zijn voor de sloop van de overbodige agrarische opstallen aan de Heideweg. Tevens ziet de reclamant geen functionele relatie tussen beide locaties.	Zie beantwoording c. Om de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie financieel mogelijk te maken, en daarmee aantasting van het buitengebied te voorkomen, is de zogenoemde ‘ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling’ bedacht. In ruil voor de sloop van voormalige agrarische mag men één of meerdere compensatiewoningen realiseren. Omdat realisatie van compensatiewoningen aan de Heideweg niet wenselijk is, heeft de initiatiefnemer van het plan de in eigendom zijnde gronden langs de Peursumseweg aangedragen als alternatieve bouwlocatie van de woningen. Daarbij is door een landschapsarchitect een landschappelijke analyse uitgevoerd wat heeft geresulteerd in een landschappelijk inpassings- en beplantingsplan (toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan). De gemeente Molenlanden heeft de locatie aan de Peursumseweg beoordeeld als geschikte locatie voor een kleinschalige	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het landschappelijke inpassingsplan voor deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) is gewijzigd. De twee woningen aan de Peursumseweg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg.

		woningbouwontwikkeling. In het kader van een goede landschappelijke inpassing van de woningen is het plan geoptimaliseerd. De twee woningen aan de Peursumseweg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg. De bouw van de twee woningen op het slag dat grenst aan de Peursumseweg kan daarmee stedenbouwkundig gezien worden als een afronding/voltooiing van de lintbebouwing.	
j.	<u>Financieel gewin</u> De reclamant is van mening dat dit plan uitsluitend leidt tot financieel gewin van de initiatiefnemer van dit plan. De reclamant geeft aan de gronden zijn aangekocht met als doel om er financieel beter van te worden.	De initiatiefnemer is enkele jaren geleden gestart met het plan. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector was men genooddaakt om het agrarisch bedrijf uit te breiden. De bedrijfslocatie Heideweg 8 Giessenburg is echter niet toereikend om de bedrijfsuitbreiding te realiseren (vanwege beperkte tot niet beschikbare landbouwgrond). Een uitbreidingswens was aanwezig bij het naastgelegen agrarisch bedrijf Heideweg 7-9. De initiatiefnemer van dit plan heeft derhalve besloten om het agrarisch bedrijf te beëindigen en de agrarische gronden te verkopen aan het naastgelegen agrarische bedrijf Heideweg 7-9. Als onderdeel van de grondoverdracht heeft de initiatiefnemer een stuk grond van het agrarische bedrijf Heideweg 7-9 aan de Peursumseweg overgenomen. De sanering van de bedrijfslocatie Heideweg 8 te Giessenburg brengen hoge kosten met zich mee. Hieruit is het plan ontstaan om aan de Peursumseweg één of twee woningen te realiseren om de kosten voor de sanering van de bedrijfslocatie te kunnen bekostigen.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

1. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd:
 - a. Het plangebied van deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) is verkleind. Het linker perceel is verkleind.
 - b. De twee woningen aan Peursumseweg te Giessenburg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg.
 - c. Op het linker perceel van deelgebied 2 is het bouwvlak en de mogelijkheid tot het realiseren van een paardenbak weggenomen (functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – paardenbak' is verwijderd).
 - d. De functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – paardenbak' achter het rechter woonperceel is gewijzigd (buiten de beschermingszone van de A-watergang).
 - e. Het linker deel van het deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) is bestemd als 'Tuin' met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'.
2. Het landschappelijke inpassingsplan voor deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) is gewijzigd:
 - a. De twee woningen aan de Peursumseweg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg.
 - b. Het linker deel van deelgebied 2 is verkleind (het noordelijke blijft agrarisch/weiland).
 - c. De nieuwe dwarssloot als kavelgrens achter het linker woonperceel is teruggelegd.
 - d. De kleine bouwvlakaanduidingen zijn verwijderd.
3. Artikel 6.2.2 lid b van de regels van het bestemmingsplan is gewijzigd. De inhoud van de nieuwe woningen aan de Peursumseweg mag niet meer bedragen 500 m³ inclusief aan-, uit- en bijgebouwen.
4. Hoofdstuk 4.6 Watertoets van de toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd (opmerkingen van het waterschap Rivierenland zijn verwerkt).
5. Hoofdstuk 2.2 Nieuwe situatie van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een toelichting m.b.t. de planologische mogelijkheid tot het realiseren van een paardenbak.
6. In hoofdstuk 4.5 Archeologie zijn de regels van de provincie Zuid-Holland voor terreinen met archeologische waarden van provinciaal belang toegevoegd.
7. Hoofdstuk 2.3 Verkeer en parkeren van de toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd (m.b.t. verkeersbewegingen).
8. Hoofdstuk 3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en hoofdstuk 3.4.2 Woonvisie 2020-2024 zijn gewijzigd (m.b.t. betaalbaarheid woningen en de doelgroepen).
9. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' ter waarborging van de openheid van het landschap.