# Memo achtergrond locatie Westeinde 30 Berkenwoude

In dit memo wordt in een notendop de geschiedenis over de locatie Westeinde 30 in Berkenwoude toegelicht. Tot 1995 was er een agrarisch bedrijf gevestigd op dit perceel. Dit perceel is rond 1995 verkocht na beëindiging van het bedrijf. In 1995 is met een artikel 19, eerste lid Wet ruimtelijke ordening procedure medewerking verleend aan een burgerwoning. Tot die tijd was er op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. Tegelijkertijd is er een sloopvergunning verleend voor de sloop van diverse opstallen op het perceel. Van de sloopvergunning is geen gebruik gemaakt. De sloopvergunning geeft enkel een recht om te mogen slopen, maar geen verplichting. In de bouwvergunning is niets opgenomen over sloop van opstallen. Tegen deze verleende vergunningen is geen bezwaar gemaakt.

Op 27 januari 2009 is het bestemmingsplan “Buitengebied” vastgesteld. Tijdens de planperiode van dat bestemmingsplan is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, waarin de standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen is geregeld. In de invoeringswet van de Wro was aangegeven, dat ontwerpbestemmingsplannen die voor 1 januari 2009 ter inzage waren gelegd, niet hoefden te voldoen aan de eisen van standaardisering en digitalisering. Destijds is er voor gekozen om het bestemmingsplan niet om te zetten conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en niet te digitaliseren. De gemeente heeft wel altijd de intentie gehad om het bestemmingsplan na vaststelling alsnog om te zetten. Het nu nog geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2011“ betreft het omgezette bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” is de woning met een gedeelte van het perceel bestemd voor "Wonen". Het gedeelte gelegen aan de oostzijde van de woning en direct achter de kerk heeft de bestemming “Agrarisch met waarden” behouden. Het is een omissie geweest dat dit gedeelte niet ook de bestemming “Wonen” heeft gekregen. Eigenlijk mag er geen gebruik gemaakt worden van het toegangspad naar de woning om de woning te kunnen bereiken, omdat dit niet ten dienste is van de agrarische bestemming.

In 2015 is initiatiefnemer komen wonen op de locatie. De familie heeft het perceel, dat in verouderde staat was, opgeknapt en duurzaam gemaakt. De familie bestaat uit 3 generaties en leeft autarkisch (zelfvoorzienend en onafhankelijk, niet afhankelijk zijn van anderen voor het produceren van goederen, diensten of energie).

De bewoners van de Groene Zoom kijken vanuit hun tuin op de locatie. Bij iedere wijziging die op het perceel aangebracht wordt, klagen de buren van de Groene Zoom. Hierbij dienen zij klachten in bij de gemeente. De gemeente voert dan een inspectie uit en indien noodzakelijk wordt de benodigde vergunning aangevraagd. Tegen de verleende vergunningen werden en worden rechtsmiddelen ingezet. Het betreft vergunningen voor de moestuin, oppervlakteverharding, oeverbeschoeiing, varkensstal, aanplant van knotwilgen en aanleg van een natuurvriendelijke oever. Het naastgelegen perceel Westeinde 32/34 is inmiddels ook aangekocht. In de afgelopen jaren is de relatie tussen de buren helaas onder druk komen te staan.

Om tot een oplossing te komen, de juiste bestemming op de grond en aanduidingen voor de moestuin en bouwwerken die al geruime tijd (meer dan 45 jaar) aanwezig zijn, is er door de initiatiefnemers voor gekozen om een herziening van het bestemmingsplan aan te vragen. Dit bestemmingsplan biedt een actuele planologische regeling die aansluit bij de gebruikssituatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Diverse zienswijzen zijn ingediend. Op 7 december 2021 is het bestemmingsplan ter vaststelling besproken in de raadscommissie.

Tijdens de behandeling is op verzoek van de raadscommissie het voorstel teruggenomen. Op 14 april 2022 heeft er dossieroverleg met de raad plaatsgevonden. Afgesproken is dat er mediation toegepast moet worden alvorens het voorstel weer voor vaststelling aangeboden kan worden aan de raad. In september 2022 is dat verzoek opgepakt en de eerste individuele gesprekken met de deelnemers hebben in het voorjaar van 2023 plaatsgevonden. Nadien zijn er 5 gezamenlijke gesprekken gevoerd met de externe mediator. Het laatste gesprek op 12 mei 2025. Ook hebben er 2 bijeenkomsten plaatsgevonden bij de betreffende familie op het

perceel Westeinde 30 waarbij nogmaals een toelichting gegeven is op de plannen aan een grotere groep omwonenden. Voor deze bijeenkomsten is een indiener van een zienswijze, op initiatief van de familie zelf, niet uitgenodigd. Deze persoon heeft in de voorlaatste gesprek aangegeven niets te zien in een minnelijk oplossing: “er moet voldaan worden aan de geldende regels. Er staat teveel bebouwing”.

De mediation heeft wel geleid tot concrete afspraken. Dit betreft een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, te weten een wijziging van het achterste gedeelte van het terrein. Deze krijgt een aanduiding waarbinnen geen houtopstanden zijn toegestaan. Bebouwing is reeds uitgesloten, omdat er geen bouwvlak is en de bestemming “Agrarisch met waarden” is. De vergunning voor de knotwilgen zal worden ingetrokken en de bomen weggehaald onder voorwaarde dat de beroepsprocedures hiertegen ingetrokken worden. Deze afspraken zijn nog niet nagekomen.