Bestemmingsplan

Dorpsstraat 1, Berkenwoude

Gemeente Krimpenerwaard



BURO SRO

verstoep
BOUWADVIES
ARCHITECTUUR
ONTWIKKELING
creatief in bouwen!
www.verstoep.nl

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Dorpsstraat 1, Berkenwoude
Identificatienummer:	NL.IMRO.1931.BP1903BG013-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	14 april 2026
Projectnummer Verstoep	3162
Projectnummer Buro SRO:	66.90.24

Opdrachtgever: Van der Wal BV

Projectbetrokkenen:

Verstoep bouwadvies en architectuur
Dhr. J. de Jong
Opaalstraat 5
2872 ZR Schoonhoven
0182-320111
www.verstoep.nl
info@verstoep.nl

In samenwerking met: Buro SRO

Projectleider Buro SRO:

Mevr. J. Jentink
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG Arnhem
026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
Hoofdstuk 3 Beleidskader 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 20
4.1 Milieu 20
4.2 Water 28
4.3 Ecologie 29
4.4 Verkeer 31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 31
4.6 Economische uitvoerbaarheid 33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 34
5.1 Algemeen 34
5.2 Wijze van bestemmen 34
Hoofdstuk 6 Procedure 36
6.1 Algemeen 36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 36
6.4 Verslag zienswijzen 37

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek 41
Bijlage 2 Vergunning Hoogheemraadschap 43
Bijlage 3 Ecologisch onderzoek 45
Bijlage 4 Aeriusberekening 47
Bijlage 5 Aanmeldnotitie m.e.r. 49
Bijlage 6 Verslag informatiebijeenkomst 51
Bijlage 7 Nota van beantwoording zienswijzen 53

Regels 55

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 57
Artikel 1 Begrippen 57
Artikel 2 Wijze van meten 63
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 64
Artikel 3 Agrarisch met waarden 64
Artikel 4 Bedrijf 66
Artikel 5 Water 68
Artikel 6 Leiding - Riool 69
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 71
Artikel 8 Waarde - Archeologie 6 74
Hoofdstuk 3 Algemene regels 77
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 77
Artikel 10 Algemene bouwregels 77
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 77
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 77
Artikel 13 Algemeen gebruiksverbod 75
Artikel 14 Overige regels 78
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 79
Artikel 15 Overgangsrecht 79
Artikel 16 Slotregel 79

Bijlagen bij de regels 81

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 83
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing 85

Toelichting

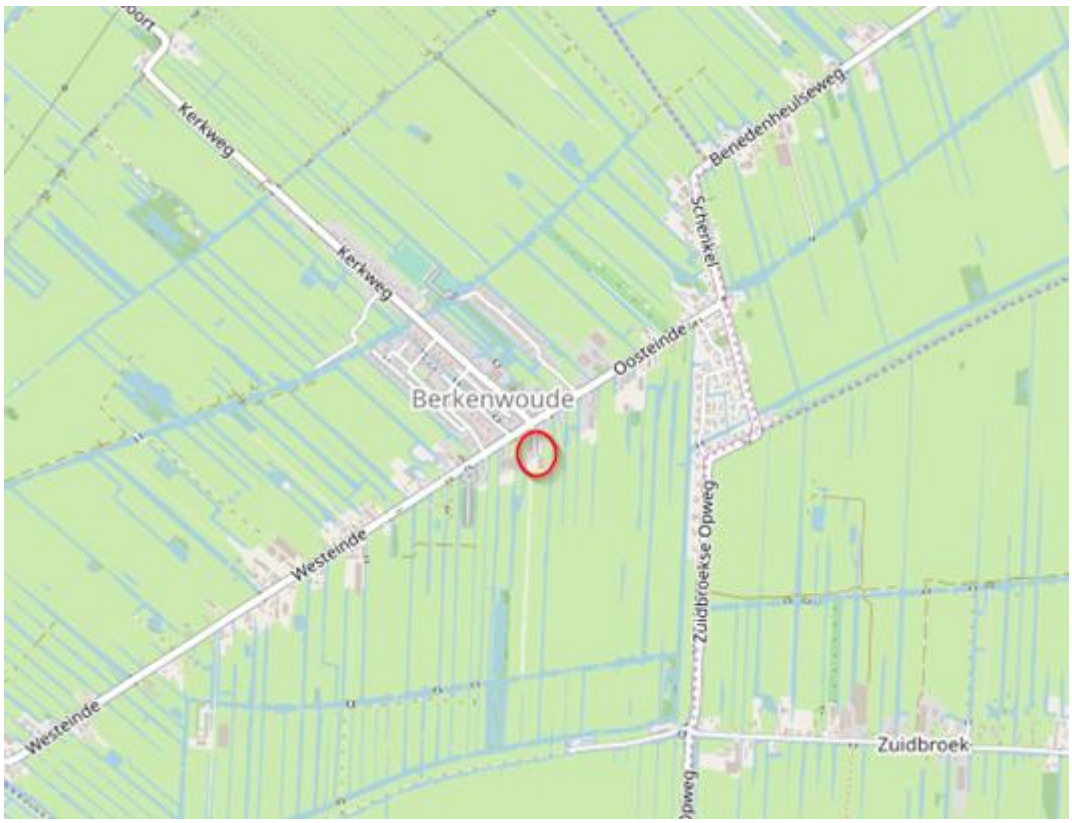
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het aannemings- en hoveniersbedrijf Van der Wal B.V. is verhuisd van de locatie aan het Westeinde 34 in Berkenwoude naar een grotere locatie aan de Dorpsstraat 1 te Berkenwoude. Dit perceel heeft reeds de bestemming 'Bedrijf', echter passen de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf niet binnen de omschrijving in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast bestaat de wens om het bestemmingsvlak aan de achterzijde uit te breiden om meer ruimte te hebben voor opslag.
Om de situatie planologisch goed vast te leggen en omdat het initiatief passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 1, ten zuiden van het centrum van Berkenwoude. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van de locaties Westeinde 34 (blauw) en Dorpsstraat 1 (rood) (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat 1, grenzend aan het dorp Berkenwoude. Het dorp ligt aan de overzijde van de weg, waar de straat Westeinde overgaat in het Oosteinde. Het onderhavige perceel heeft het adres Dorpsstraat 1. De locatie ligt in een veenweidelandschap en maakt onderdeel uit van (transparante) lintbebouwing. Aan de noordzijde van het lint ligt het centrum van Berkenwoude met voornamelijk centrumfuncties en woningen (Westeinde / Dorpsstraat / Oosteinde). Langs de zuidzijde van het lint is een menging aanwezig van woningen, een paardenpension, een kerkgebouw, een begraafplaats en agrarische functies. Onderstaand een luchtfoto van het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl, foto 2022)

Op het perceel Dorpsstraat 1 was voorheen een handelsbedrijf in siervissen en siervogels met detailhandel gevestigd. Deze activiteiten zijn inmiddels beëindigd. Aan de voorzijde van het perceel staat de bedrijfswoning (368 m²) met een privé-berging (88 m²) en een boenhok (22 m²). De gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen bedraagt 478 m². Daarachter bevinden zich drie bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 1.461 m² (445 + 356 + 660 m²). De voorzijde en oostzijde van het perceel zijn groen ingericht met onder andere bomen. Tussen de bebouwing is het perceel verhard. De rest van het perceel is in gebruik als grasland. Langs beide zijden van het perceel liggen afwateringsloten.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft zijn aannemers- en hoveniersbedrijf van het adres Westeinde 34 verplaatst naar de locatie aan de Dorpsstraat 1. De inrichting aan Westeinde 34 is te klein geworden voor de omvang van het bedrijf. De werkzaamheden van het bedrijf hebben betrekking op groenvoorziening, wegenonderhoud, verkeer (afzettingen, verkeersregelaars) en assistentie bij calamiteiten. Deze werkzaamheden vinden hoofdzakelijk plaats op locaties elders. Op de bedrijfslocatie in het plangebied wordt het wagen- en machinepark onderhouden en vindt opslag en stalling plaats van het wagen- en machinepark. Onderstaand een afbeelding van het vooraanzicht van het plangebied.



Vooraanzicht van het plangebied (bron: google streetview)

De bestaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen zijn daarvoor in gebruik genomen. Volgens het geldende bestemmingsplan loopt het bedrijfsterrein aan de voorzijde door tot aan de weg. In de huidige situatie biedt het terrein door de aanwezige weiden en bomen een groene aanblik. De achterliggende gebouwen zijn vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar. De wens is om deze groene kwaliteit te handhaven. De bedrijfsbestemming wordt daarom in zuidelijke richting opgeschoven. Dit achterste terreindeel wordt gereserveerd voor statische opslag voor goederen die niet regelmatig verplaatst hoeven te worden. Voorts bestaat de wens om (op termijn) een extra berging te bouwen met een maximale oppervlakte van 500 m². Om dit mogelijk te maken worden het bouwvlak en het bestemmingsvlak vergroot. In de regels van onderhavig plan is opgenomen dat binnen het bouwvlak 2.440 m² aan bebouwing toegestaan (=bestaande bebouwing + 500 m² aan nieuwbouw).

Onderstaande afbeelding geeft de voorgenomen toekomstige situatie weer. De inrichtingstekening is ook te zien in bijlage 2 bij de regels.



Voorgenomen toekomstige situatie (bron: Verstoep bouwadvies en architectuur)

Het bedrijfsperceel blijft op dezelfde wijze ontsloten via de bestaande toegang ter hoogte van de Oosteinde 3, aan de oostzijde van het perceel. De bedrijfswoning heeft een eigen inrit, die alleen gebruikt wordt ten behoeve van de woning. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren.

Een aannemers- en hoveniersbedrijf van deze omvang is een bedrijf met milieucategorie 3.1 volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels). In paragaaf 4.1.5 wordt gemotiveerd hoe dit past in de omgeving.

Landschappelijke inpassing

De wens is om de huidige groene aanblik van het terrein, gelegen pal tegenover de belangrijkste toegangsweg van de kern Berkenwoude, te bewaren. Dit deel van het plangebied zal daarom een 'groene' bestemming krijgen. De bestaande beplanting zoals die al vele jaren aanwezig is in de vorm van enkele solitaire bomen (noordzijde van het perceel) en knotwilgen (oostzijde) blijft gehandhaafd.
Voorts worden er maatregelen genomen om de ruimtelijke kwaliteit verder te verbeteren en het terrein landschappelijk in de passen.
Aan de oost-, west- en zuidzijde van het bedrijfsperceel wordt de bestaande opstal en de uitbreidingslocatie voorzien van streekeigen en groenblijvende beplanting in de vorm van knotbomen (wilgen) en aanplant bestaande uit een combinatie van bomen zoals veldesdoorn, zwarte els, es en groenblijvende struiken zoals liguster en laurier. Eén en ander in een compacte landschappelijke inpassing die direct aansluit aan de bedrijfsbestemming om de bestaande en toekomstige bebouwing/opslag aan het directe zicht te onttrekken (bezien vanuit het oosten).
De bestaande knotwilgen die buiten de vergroting van het bouwvlak (zuidzijde bedrijfsperceel) zijn aangebracht zullen worden verwijderd. Op deze wijze wordt het een compact geheel en liggen de beplantingen minder diep.
In de regels van dit plan wordt de landschappelijke inpassing voorwaardelijk verplicht gesteld, waarbij wordt verwezen naar de tekening in bijlage 2. Een deel van de beplanting is inmiddels al gerealiseerd. Rondom het perceel blijven de bestaande watergangen gehandhaafd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 01-01-2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vervallen en vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Omgevingsbesluit. In het Bkl staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Deze regels werken door in plannen van lagere overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ook onderdeel van de Bkl. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt in het zoekgebied buisleidingen. Op circa 200 meter afstand van het plangebied ligt een gasleiding van nationaal belang. In paragraaf 4.1.6 wordt hier nader op ingegaan. Verder zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking
Voorliggend plan betreft de herbestemming van een perceel van een voormalig bedrijf ('handel in siervissen/vogels met detailhandel' overeenkomstig het huidige bestemmingsplan) naar een ander bedrijf (hoveniers- en aannemingsbedrijf). De reeds bestaande bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing zijn in gebruik genomen. Het bestemmingsvlak wordt iets verschoven, maar per saldo is er sprake van een afname van de

oppervlakte van het bedrijfsterrein (van ca. 1,14 ha naar 0,89 ha ofwel een afname van 2.500 m²). Binnen het terrein nemen de bouwmogelijkheden wel toe met maximaal 500 m².

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een overzichtsuitspraak de hoofdlijnen van rechtspraak over de ladder uiteengezet (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Uit jurisprudentie blijkt dat bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven de ondergrens ligt bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Uitbreidingen kleiner dan 500 m² worden niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is.
De toename aan bebouwing in voorliggend plan is niet meer dan 500 m². Er is daarnaast geen sprake van een functiewijziging (het is en blijft de bestemming Bedrijf) en de oppervlakte van het bedrijfsterrein neemt af. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan niet wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder. Het plan hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland
De Omgevingsvisie Zuid-Holland geldt per 1 april 2019 en is een samenvoeging van bestand beleid uit de Visie ruimte en mobiliteit, het Milieubeleidsplan en het Waterplan. De visie biedt geen vast omlijnd eindbeeld, maar wel ambities en doelen die de provincie samen met anderen wil realiseren. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkelingen en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving;

Regels voor ruimtelijke kwaliteit
Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. De Kwaliteitskaart bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn het kust-, veen(weide)- en deltarivierenlandschap en de linten. Deze moeten herkenbaar blijven. Richtpunten beschrijven hoe de provincie kwaliteiten van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen wil behouden of versterken. Bij aanpassingen in het landschap dient hier rekening mee te worden gehouden. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

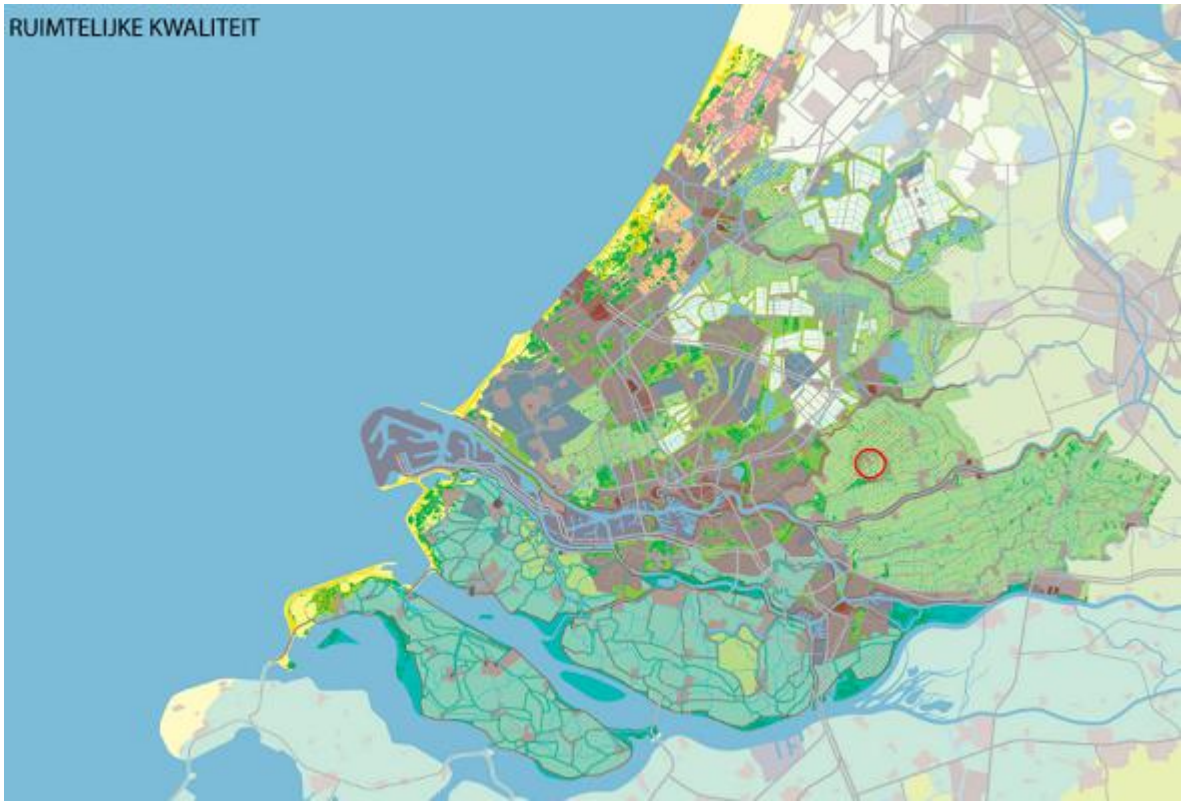
Hergebruik van bestaande bebouwing
De regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn niet alleen van toepassing op nieuwbouw, maar ook op hergebruik (functiewijziging) van bestaande bebouwing. Hergebruik kan veelal worden gezien als ‘inpassen’. Ook als hergebruik gepaard gaat met een geringe uitbreiding, kan nog sprake zijn van ‘inpassen’, afhankelijk van het effect op de omgeving.

Verplaatsing van bestaande functies
De verordening bevat geen bijzondere regels voor de verplaatsing van bestaande functies. De algemene regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn hierop van toepassing. Verplaatsing is veelal mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit er per saldo niet op achteruit gaat.

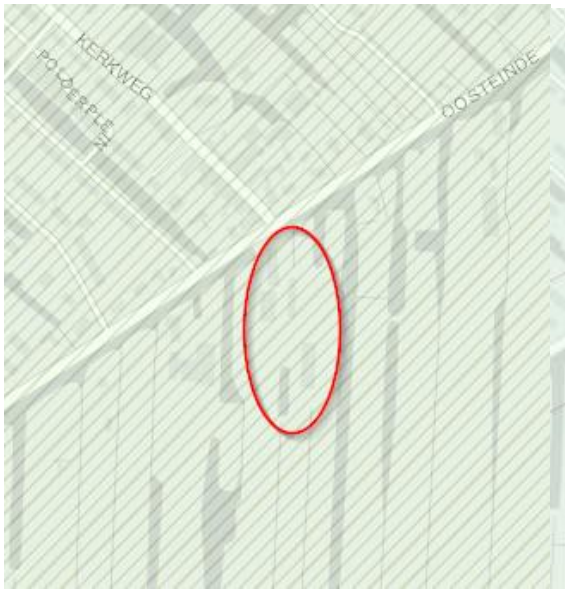
Zuid-Hollandse Omgevingsverordening
De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) geldt vanaf 1 januari 2024 en sindsdien enige keren op onderdelen gewijzigd of aangevuld. In de verordening zijn regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en is een van de instrumenten om het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie uit te voeren. De verordening stelt regels aan gemeentelijke omgevingsplannen. In de Verordening zijn onderwerpen opgenomen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang.
De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden. Deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening en betreffen onder andere gebieden die deel uitmaken van NatuurNetwerk Nederland, landgoedbiotopen, belangrijke weidevogelgebieden, groene buffers en recreatiegebieden.

Op basis van de Verordening valt het plangebied binnen het 'kroonjuweel cultureel erfgoed'. Dit gebied is onderstaand op figuur 1 aangegeven met schuine arcering. Het plangebied is rood omcirkeld. Hoe het plan past binnen hiervoor geformuleerde richtpunten wordt hieronder weergegeven.

Richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit
Op basis van de Kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland zijn naast het 'kroonjuweel cultureel erfgoed' (PRV) nog twee landschapstypen relevant voor het plangebied. Dit zijn het veen(weide)landschap en de linten (zie onderstaand figuur 2). Tevens is het gebied in de omgeving van het plangebied aangeduid als stiltegebied. Onderstaand de Kwaliteitskaart en twee uitsnedes van de Kwaliteitskaart met het plangebied rood omcirkeld.



Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland



Figuur 1: Uitsnede Kwaliteitskaart 'Kroonjuweel cultureel erfgoed'



Figuur 2: Uitsnede Kwaliteitskaart veen(weide)landschap en linten

Kroonjuweel cultureel erfgoed (onderdeel PRV)

Het middengebied van de Krimpenerwaard is aangeduid als 'kroonjuweel cultureel erfgoed' en wordt begrensd door landscheidingskaden, vaarten en vlieten. De oude opstrekkende verkaveling en het watersysteem zijn nog grotendeels intact en bepalend voor het regelmatige en de oostwest georiënteerde nederzettingsstructuur. Erfbeplanting, rijen knotwilgen en het opgaand groen van kades en eendenkooien en geriefbosjes zijn accenten in het vlakke en waterrijke veenweidelandschap. De lange bebouwingslinten zijn rijk aan historische boerderijen en hebben door de vele open ruimtes tussen de bebouwing een sterke relatie met het landschap.

Richtpunt:

- Herkenbaar houden en versterken van de kwaliteiten (ontginningspatroon met verkaveling, waterlopen, kades, monumentale boerderijlinten, beplanting, profiel van wegen en waterlopen), alsook hun onderlinge samenhang.

Veen(weide)landschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. Er worden drie typen linten onderscheiden: dijklinten, polderlint, boerenervenlint.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Stiltegebieden

Stiltegebieden zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking'. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. In de verordening is geen geluidsnorm gesteld waaraan bedrijven binnen een stiltegebied moeten voldoen.

Richtpunt:

- In de stiltegebieden is alleen ruimte voor "gebiedseigen" geluid.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de herbestemming van een bedrijfsperceel naar een ander bedrijf, waarbij het bestemmingsvlak in zuidelijke richting wordt verschoven. Met het initiatief wordt gebruik gemaakt van een bestaande bedrijfslocatie. Gelet op impact van de ontwikkeling betreft het hier een inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. Aan de voorzijde wordt het bestaande groen behouden en met nieuwe aanplant wordt de landschappelijke inpassing van het perceel verbeterd. Dit draagt bij aan behoud van het karakter van het lint. Door een verschuiving van de bedrijfsbestemming in zuidelijke richting komen de bedrijfsactiviteiten in hun geheel aan de achterzijde van het perceel te liggen. Het bestemmingsvlak wordt in het verlengde van het perceel uitgebreid, waardoor het geen afbreuk doet aan het slagenlandschap. Het toekomstige bedrijfsterrein reikt niet verder in het achterland dan het paardenpension op het naastgelegen perceel. Omdat de uitbreiding van het terrein alleen gebruikt zal worden voor statische opslag (die niet regelmatig verplaatst hoeft te worden) zal er doorgaans weinig activiteit zijn er is rust verzekerd. De bestaande watergangen langs het perceel blijven gehandhaafd. Met de bovengenoemde uitgangspunten blijven de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het veenweidelandschap, het lint en het 'kroonjuweel cultureel erfgoed' behouden. Tevens wordt de landschappelijke inpassing van het geheel versterkt door het toevoegen van nieuwe, streekeigen beplantingen. Dit is beschreven in paragraaf 2.2 en staat op de tekening in bijlage 2. De landschappelijke inpassing wordt voorwaardelijk verplicht gesteld.

Het plangebied ligt net als het gehele dorp Berkenwoude en een groot gebied daaromheen in een stiltegebied. Het bedrijf was al gevestigd in het stiltegebied en verhuist nu naar een andere plek in het stiltegebied. Hiermee kan het geluid dat het bedrijf produceert worden gezien als "gebiedseigen" geluid. De werkzaamheden van het bedrijf vinden hoofdzakelijk plaats op locatie elders. In het plangebied wordt het wagen- en machinepark onderhouden en vindt opslag en stalling plaats. Hiermee zal er in het plangebied geen sprake zijn van grote geluidsbronnen. Het overgrote deel van de werkzaamheden vinden plaats op werkdagen tussen 7:00 en 19:00 uur. Het bedrijf dat voorheen gevestigd was op deze locatie was eveneens een milieucategorie 3 bedrijf in verband met geluid. In paragraaf 4.1.3 wordt nader op het geluidsaspect ingegaan. Het plan is niet in strijd met het beleid ten aanzien van stiltegebieden.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het beleid van de provincie Zuid-Holland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Krimpenerwaard

In de Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld op 14 juli 2021) heeft de gemeente vastgelegd welke toekomstige ontwikkelingen zij ziet voor de leefomgeving. De visie geeft richting aan ruimtelijk-maatschappelijke ambities en opgaven. In de toekomst wil de gemeente Krimpenerwaard een vitaal leefbaar gebied zijn waar in goede gezondheid en met plezier wordt gewoond, gewerkt en genoten van de unieke omgeving. Waarbij iedereen mee kan doen en zijn verantwoordelijkheid neemt. In deze dynamische gemeente zijn de kernen in verbinding met de omliggende gebieden en vervult de Krimpenerwaard een belangrijke rol op het gebied van duurzaamheid, biodiversiteit en ruimtelijke ontwikkeling.
De identiteit van de gemeente Krimpenerwaard en belangrijke kwaliteiten waar rekening mee wordt gehouden worden beschreven in de 'Krimpenerwaarden'. De opgaven en uitdagingen die hieraan bijdragen zijn vertaald in speerpunten. De “Krimpener-waarden” zijn als volgt opgedeeld:

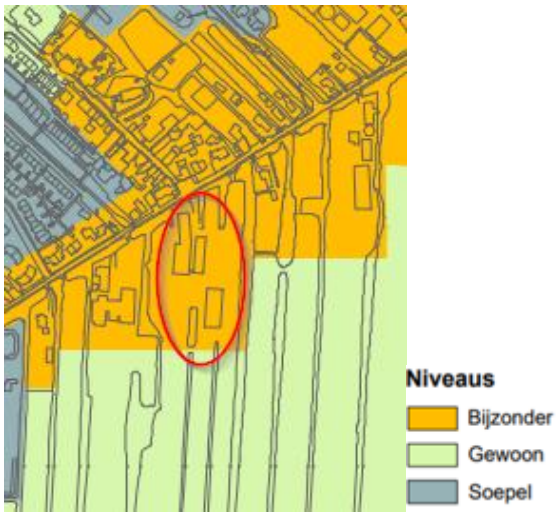
- Waarden van heel de Krimpenerwaard;
- Waarden per gebied;
- Waarden van de Kernen.

Het ondernemende karakter van de Krimpenerwaard uit zich in een grote diversiteit aan bedrijvigheid. De gemeente wil ondernemers faciliteren als belangrijk fundament voor vitale gemeenschappen. Gezonde bedrijven leveren een positieve bijdrage aan de Krimpenerwaard, zorgen voor werkgelegenheid en dragen bij aan de lokale economie en lokale initiatieven.
Kenmerkend voor de Krimpenerwaard zijn de linten. Ontwikkelingen in de linten dragen bij aan het behoud van de linten. Bij voorkeur komen nieuwe functies in of in plaats van bestaande bebouwing. Belangrijk is dat ontwikkelingen passen bij de kwaliteiten en identiteit van het betreffende lint.

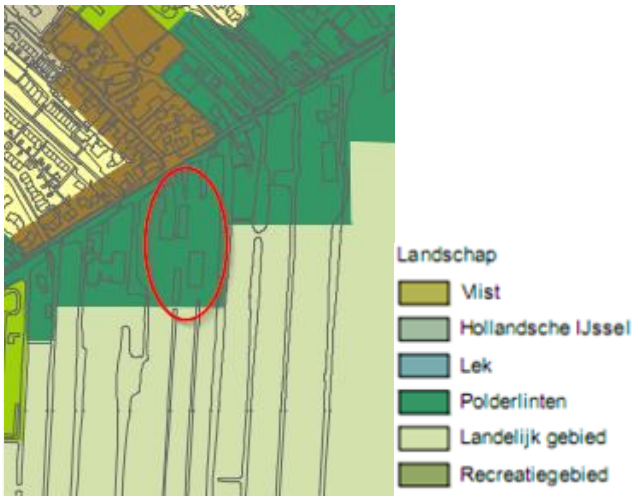
Planspecifiek
Onderhavig initiatief betreft de herbestemming van een bestaand bedrijfsperceel en de uitbreiding van het bestemmingsvlak/bouwvlak aan de achterzijde van het perceel ten behoeve van statische opslag. Het geheel wordt landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2 en de tekening in bijlage 2 bij de regels). Door de verplaatsing van de bedrijfsbestemming naar de achterzijde blijven de cultuurhistorische waarden van het lint en de ruimtelijke kwaliteit behouden. Tevens draagt het plan bij aan het op peil houden van de lokale economie, omdat een lokaal bedrijf dat op zijn locatie te kampen had met een gebrek aan ruimte is verhuisd naar een andere plek in/nabij het dorp. Het initiatief past in het beleid volgens de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.

3.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2017
De gemeente Krimpenerwaard heeft op 13 december 2016 de 'Nota Ruimtelijke kwaliteit' vastgesteld. Doel van de Nota is het welstandsbeleid van de voormalige gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist te harmoniseren en dereguleren met behoud van kwaliteit. Bij de Nota Ruimtelijke kwaliteit horen twee kaarten; de niveaukaart en de gebiedenkaart. Op de niveaukaart is aangegeven wat het minimale toelatingsniveau is om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen. Op de gebiedenkaart zijn de gebieden weergegeven die zich onderscheiden met samenhangende bebouwingstypologieën.
Wat betreft (agrarische) bedrijfsgebouwen zorgen een teruggelegen ligging in combinatie met terughoudende materialen en gedekte kleuren ervoor dat bedrijfsgebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.

Planspecifiek
Op onderstaande afbeelding zijn een uitsnede van de niveaukaart en de gebiedenkaart weergegeven. Het plangebied is rood omcirkeld.



Uitsnede niveaukaart



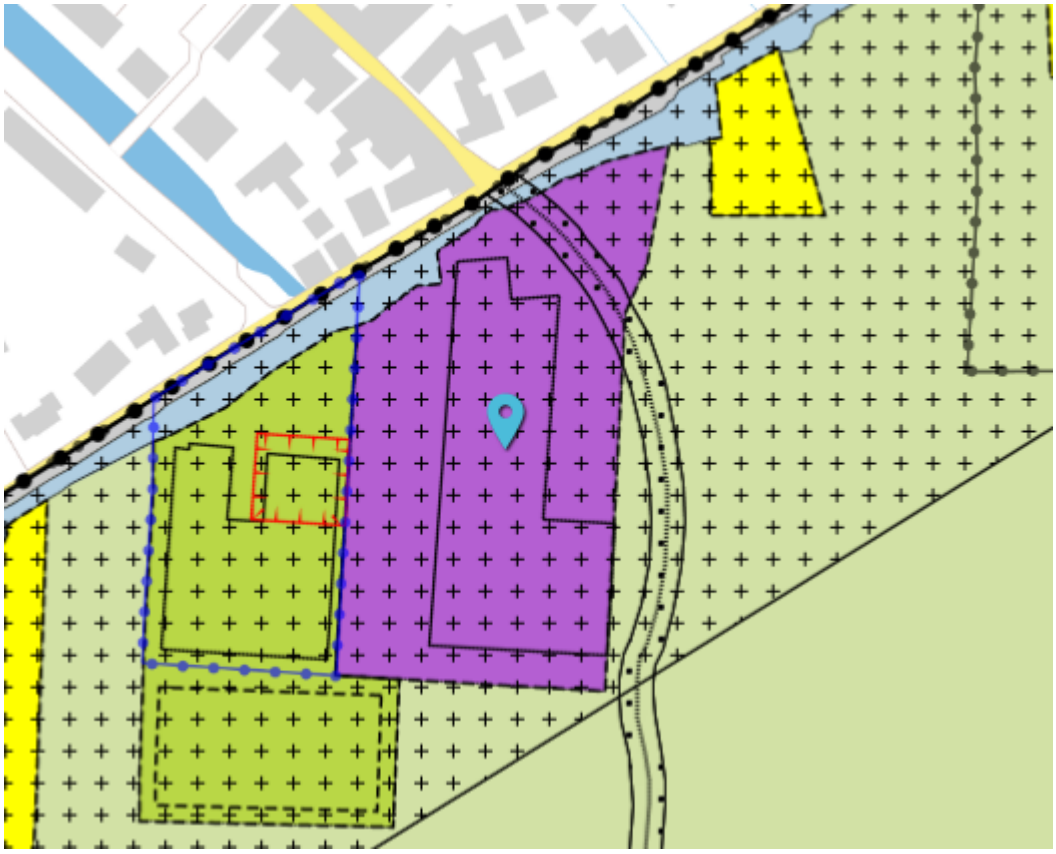
Uitsnede gebiedenkaart

Op de niveaukaart heeft het plangebied de aanduiding 'bijzonder' (oranje). De Dorpsstraat is één van de bebouwingslinten in het buitengebied waar een bijzonder welstandsniveau geldt. In deze gebieden gelden extra criteria die aansturen op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen. Inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit zijn hier gewenst. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het straatbeeld.
Op de gebiedenkaart ligt het plangebied in een polderlint (groen). Ook de polderlinten hebben een bijzonder welstandsniveau. De waarde is in ieder geval gelegen in het goed behouden historische karakter met als basis de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen en de afwisselende lintbebouwing. De verkaveling met dicht op elkaar gelegen sloten leidt tot langwerpige kavels met tussen de kavels doorzichten op het achterland. Het uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Voorliggend plan betreft de herbestemming van een perceel van een voormalig bedrijf naar een ander bedrijf en de gedeeltelijke verschuiving van een bestemmingsvlak. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het perceel, achter de bestaande bebouwing en is bestemd voor statische opslag. In ruil hiervoor wordt aan de voorzijde van het perceel een deel van de bedrijfsbestemming omgezet naar de bestemming 'Agrarisch met waarden’. De bedrijfsbebouwing ligt achter de bedrijfswoning en het bestaande en nog extra aan te planten groen. Hierdoor is de bedrijfsbebouwing niet zichtbaar vanaf de openbare weg en is er sprake van een teruggelegen ligging. Het geheel wordt landschappelijk ingepast (voorwaardelijk verplicht) door bestaand groen te handhaven en het perceel extra groen in te richten. Dit staat beschreven in paragraaf 2.2 en op de kaart in bijlage 2 bij de regels. Hiermee levert het plan een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2011", van de voormalige gemeente Bergambacht, vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel 1'. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2' en voor een deel de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Tevens geldt in het plangebied het 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard', vastgesteld op 29 januari 2019.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn uitsluitend bedrijven met bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel 1' is handel en detailhandel in siervissen en siervogels toegestaan (milieucategorie 3). Het maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing is 2.035 m^2.

De beoogde bedrijfsactiviteiten van het te vestigen aannemers- en hoveniersbedrijf (milieucategorie 3.1) zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan, maar is niet zwaarder dan de nu toegestane milieucategorie. In paragraaf 4.1.5 wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak in zuidelijke richting uitgebreid en wordt het bouwvlak in oppervlakte vergroot. Om het groene karakter te bewaren, krijgt de voorzijde van het perceel (aan het Westeinde / Oosteinde) de bestemming 'Agrarisch met waarden' in plaats van de bestemming 'Bedrijf'. Per saldo neemt de oppervlakte van de bestemming 'Bedrijf' niet toe.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de wijziging van een bedrijfstype en de uitbreiding van een bestemmingsvlak/bouwvlak van een bedrijf. In het plangebied is reeds een bedrijfswoning aanwezig. De bestemming van het plangebied wijzigt niet. De bedrijfsbestemming wordt enkel iets verschoven in zuidelijke richting. Dit achterste terreindeel wordt gereserveerd voor (bebouwing ten behoeve van) statische opslag voor goederen die niet regelmatig verplaatst hoeven te worden. Hierdoor is dit geen plek waar dagelijks langdurig mensen verblijven. Met het plan wordt geen gevoelige functie toegevoegd in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Een bodemonderzoek is voor onderhavig plan daarom niet noodzakelijk.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De belangrijkste stoffen zijn PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 $\mu g/m^3$.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (www.cimlk.nl). Door de concentraties ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit berekeningen van het rekenpunt 62251686_15474416 (aan de Westeinde ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2023 (µg/m^3)	11,96 µg/m^3	14,73 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Op grond van de verkeersgeneratie van het bedrijf en met behulp van de NSL-rekentool is berekend of het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de berekening is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 124 motorvoertuigbewegingen voor een werkdag (bron: bijlage 1). Dit betreft een representatieve werkdag waarbij er 1x in een etmaal voor een calamiteit wordt uitgerukt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	124
	Aandeel vrachtverkeer	16,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,27**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,03**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Het initiatief heeft een geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit. Hierbij wordt aangetekend dat het bedrijf niet 'nieuw' is. Het bedrijf was voorheen gevestigd in de directe omgeving (300 meter verderop). Het verkeer was dus reeds aanwezig in de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend plan omvat de wijziging van het bedrijfstype binnen een bedrijfsbestemming en de uitbreiding van het bestemmingsvlak/bouwvlak. De bestaande bedrijfswoning blijft een bedrijfswoning. Er wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is daarom niet nodig.

Het bedrijf is zelf wel een geluidproducerende functie. De voorgenomen ontwikkeling kan daarom wel gevolgen hebben voor geluidgevoelige objecten in de omgeving. Om te bepalen of het bedrijf akoestisch inpasbaar is, is de geluidsbelasting van het bedrijf op de omgeving bepaald en getoetst aan de geldende geluidsnormen. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 1.
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de representatieve bedrijfssituatie voldoet aan de richtwaarde voor het omgevingstype 'rustige woonwijk / rustig buitengebied' uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dat geldt voor de geluidsbelasting in zowel de representatieve bedrijfssituatie als de situatie dat er een calamiteiten-uitruk plaatsvindt.
Het maximale geluidsniveau voldoet aan de grenswaarde, behalve in de nachtperiode. Dit komt in de representatieve bedrijfssituatie door het vertrek van een vrachtwagen in de periode tussen 6.00 en 7.00 uur. Met een maatwerkvoorschrift kan de berekende waarde worden toegestaan. Calamiteiten-uitrukken hoeven niet te worden getoetst. Gezien de aard van de activiteit en de (beperkte) frequentie van calamiteiten-uitrukken zal het rijden van vrachtwagen(s) in de nachtperiode weinig afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat. Omdat de geluidwering van de gevels hoog genoeg is, hoeft ook voor slaapverstoring niet te worden gevreesd.

Stiltegebied

In de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' is geen geluidsnorm gesteld waaraan bedrijven binnen een stiltegebied moeten voldoen. De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft eerder aangegeven voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau een niveau van 40 dB(A) etmaalwaarde te willen nastreven.
In de representatieve bedrijfssituatie wordt aan deze streefwaarde voldaan. Alleen als er tijdens een calamiteiten-uitruk in de nachtperiode meerdere voertuigen vertrekken (en/of terugkeren) wordt de streefwaarde overschreden op een woning binnen het stiltegebied (Oosteinde 2). De overschrijding is beperkt

en vindt niet dagelijks plaats. Daarom zal dit geen ernstige verstoring van de stilte in het gebied tot gevolg hebben. Daarbij gaat het om een activiteit met een algemeen maatschappelijk belang die niet te voorkomen is.

Geconcludeerd wordt dat de inrichting met de onderzocht bedrijfssituatie ruimtelijk inpasbaar is ten aanzien van geluid.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m^3

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

De gemeente Krimpenerwaard heeft een eigen geurbeleid, vastgelegd in de Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Krimpenerwaard 2017. Hierin zijn de afstandsnormen voor dieren zonder geuremissiefactor gehalveerd, waarbij sprake is van een eenzijdige werking. Dat betekent dat bij het oprichten, uitbreiden of veranderen van een veehouderij buiten de bebouwde kom een afstand van 25 meter wordt

gehanteerd tussen de dichtstbijzijnde gevel van de stal en het geurgevoelige object. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 50 meter. Woningen in het buitengebied dienen wel op 50 meter afstand te blijven.

Planspecifiek
Aan de westkant ligt grenzend aan het plangebied een pensionstal waar 20-25 paarden worden gestald. Voor paarden geldt een vaste afstandsnorm. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Op grond van het geurbeleid van de gemeente Krimpenerwaard geldt bij uitbreiding van agrarische bedrijven een afstand van minimaal 25 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de stal tot een geurgevoelig object moet worden aangehouden. Voor nieuwe geurgevoelige functies geldt een afstand van 50 meter.

De paardenstallen van het pensionbedrijf liggen aan de westzijde van het pensionbedrijf en daarmee op grotere afstand van het plangebied. Het meest nabijgelegen gebouw betreft een rijhal. Deze ligt op ca. 35 meter van de grens van het bouwvlak in onderhavig plan. Het aangrenzende terrein met de bestemming Bedrijf wordt gebruikt voor opslag en parkeren. Hier mag niet worden gebouwd en er zijn niet langdurig mensen aanwezig. Verder ligt er een longeerbak op het perceel grenzend aan de zuidkant van het plangebied. Dit is het terreingedeelte waar uitbreiding van bebouwing is voorzien en wat zal worden gebruikt voor statische opslag. Ook hier is geen sprake van langdurig verblijf. De bebouwing is niet aan te merken als geurgevoelig. Het naastgelegen paardenpension wordt niet in zijn mogelijkheden beperkt door voorliggend plan.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op circa 300 meter afstand ten oosten van het plangebied. Overige agrarische bedrijven in de omgeving liggen op een nog grotere afstand van het plangebied. Gezien de grote afstanden zijn er geen belemmeringen ten aanzien van geur met betrekking tot agrarische bedrijven. Tevens zijn de bestaande bedrijfswoning en woningen die op kortere afstand liggen al maatgevend voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
Voorliggend plan betreft de bestemmingswijziging van een bedrijf in handel in siervissen en siervogels met detailhandel (milieucategorie 3 volgens artikel 4.2.1 van het vigerend bestemmingsplan) naar een hoveniers- en aannemingsbedrijf (milieucategorie 3.1) en de uitbreiding van het bestemmingsvlak met bouwvlak voor opslag aan de achterzijde van het perceel. Hiermee wordt geen milieugevoelige functie toegevoegd. In het plangebied is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Vanuit milieuzonering is het met de bestemmingswijziging wel van belang om te kijken naar de uitwaartse zonering.
Het plangebied ligt in een gemengd gebied met ten noorden van het plangebied het centrum van Berkenwoude met verschillende centrum-, maatschappelijke en gemengde functies, zoals detailhandel, basisscholen en een kerk. Ook langs de Westeinde en Oosteinde is sprake van een menging van functies, zoals maatschappelijk (kerk en begraafplaats), dagrecreatie (paardenpension) en agrarische bedrijvigheid. Voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar gelden op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG richtafstanden van minimaal 50 meter. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind naar 30 meter. De dichtstbijzijnde gevoelige functies betreft de volgende adressen:

adres	**afstand tot bedrijf**	**bijzonderheden**
Dorpsstraat 2	35 m	
Dorpsstraat 5	20 m	afstand tot bedrijfswoning
Westeinde 1	43 m	gemeten vanaf de bedrijfswoning Westeinde 1
Oosteinde 1	23 m	afstand tot inrit bedrijf
Oosteinde 3	17 m	afstand tot inrit bedrijf

Niet overal wordt aan de richtafstand voldaan. Bij de woning Dorpsstraat 5 kan worden aangetekend deze tegenover de bedrijfswoning ligt. Aangenomen mag worden dat hier geen hinder door wordt ondervonden. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vinden op grotere afstand op het achterterrein plaats.

De richtafstand wordt bepaald door het aspect geluid. Om te onderzoeken of het bedrijf akoestisch inpasbaar is, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen in bijlage 1. De resultaten zijn reeds beschreven in paragraaf 4.1.3 Geluid, waarbij de conclusie is dat het bedrijf ruimtelijk inpasbaar.
Vanuit milieuzonering leidt de wijziging van het bedrijfstype en de uitbreiding van het bestemmingsvlak derhalve niet tot aantasting van een goed woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Tevens worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Uit de uitsnede van de risicokaart is op te maken dat ten oosten van het plangebied op respectievelijk 220 meter, 320 meter en 520 meter afstand drie gasleidingen liggen van de Gasunie. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze leidingen. Met voorliggend plan wordt echter geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd, omdat er al een bedrijf in het plangebied was gevestigd. Er zal, behalve de reeds bestaande bedrijfswoning, geen sprake zijn van permanent verblijf en de personen binnen het plangebied verblijven doorgaans in de stenen bedrijfsbebouwing. Hiermee kan worden aangenomen dat het plan geen significante invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij een plan of besluit het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een m.e.r. uit te voeren, waarin de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven worden onderzocht.
Het Besluit m.e.r. is van belang om te bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.plichtig (op grond van activiteiten genoemd in bijlage C van het Besluit m.e.r.);
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
3. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen' van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
4. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: in dat geval geldt er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor een aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Planspecifiek

Het onderhavige plan betreft een wijziging van de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen een reeds bestaande bestemming 'Bedrijf' waarbij de oppervlakte aan bebouwing met maximaal 500 m² mag worden vergroot. Tevens wijzigt de vorm van het bestemmingsvlak en wordt de oppervlakte van het bestemmingsvlak met 2.500 m² verklein.
De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft aangegeven dat er de ontwikkeling valt onder categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Daarom is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Er is daarom

een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld waarin de verwachte milieueffecten van het plan zijn aangegeven. Op basis hiervan neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit. De Aanmeldnotitie m.e.r. is opgenomen in bijlage 5.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerplan 2016-2021
Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het hoogheemraadschap houdt het land veilig en bewoonbaar, nu en in de toekomst, en draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied. Het beheer en onderhoud zijn gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het (afval)watersysteem. Bij grote investeringen in nieuwe infrastructuur en de aanleg van woon- of werkgebieden, denkt het Hoogheemraadschap actief mee met initiatiefnemers over de mogelijke gevolgen van hun plannen voor overstromingsrisico's, wateroverlast, de waterkwaliteit en de afvalwaterketen.

In het waterbeheerplan staan 10 doelen van het Hoogheemraadschap omschreven. Deze doelen hebben onder andere betrekking op waterveiligheid, optreden bij incidenten en het onderhouden van de waterkering.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek
Voorliggend plan omvat de wijziging van het bedrijfstype binnen een bedrijfsbestemming en de verschuiving van het bestemmingsvlak naar de achterzijde van het perceel ten behoeve van opslag van het bedrijf. Hiervoor wordt het achterterrein verhard met circa 1.850 m^2. Het voorterrein blijft onverhard en krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Per saldo neemt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' niet in omvang toe. De bestaande watergangen rondom het perceel blijven gehandhaafd. Het hemelwater dat op de verharding terecht komt wordt afgevoerd naar open water / de omliggende watergangen.
In de bestaande situatie is een deel van het bedrijfsterrein niet verhard. Het Hoogheemraadschap heeft op 28-02-2019 een vergunning verleend voor het aanbrengen en hebben van verhard oppervlak en het dempen en graven van een overige watergang ter plaatse. Deze vergunning is opgenomen als bijlage 2. De werkzaamheden zijn reeds afgerond.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende

maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Om te onderzoeken of voorliggend plan effect kan hebben op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten flora en fauna, is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 3.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten'. Dit gebied ligt op ruim 7 kilometer afstand van het plangebied. Door de geringe omvang van de ontwikkeling (de bestemmingswijziging en een uitbreiding van bebouwing van een bedrijf) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten.
De meest nabijgelegen NNN-gebieden betreffen de Berkenwoudse driehoek (op 750 meter in noordelijke richting) en Loetbos (op 1400 meter in zuidelijke richting). De beoogde natuurbeheertypen betreffen overwegend weidevogelgrasland en hoog- en laagveenbos. De afstand en tussenliggende bebouwing in combinatie met de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling leiden naar verwachting niet tot effecten op de doelstellingen van deze NNN-gebieden. Ook zal het plan geen effect hebben op weidevogels.
Om de toename van stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden te onderzoeken is een Aeriusberekening uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit de berekening blijkt dat er zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van toename van stikstofdepositie.

Soortenbescherming
Met onderhavig initiatief wordt het bestemmingsvlak uitgebreid aan de achterzijde van het perceel. Deze grond is in gebruik als regulier agrarisch grasland, volgens een pachtovereenkomst voor een periode van steeds één jaar. De conclusie uit het ecologisch onderzoek (bureaustudie en locatiebezoek) is dat er geen noodzaak is voor het aanvragen van een ontheffing of het uitvoeren van vervolgonderzoek, mits aan een aantal mitigerende en compenserende voorwaarden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan;

- dempen van de watergang buiten het broedseizoen van vogels (begin maart - eind juli) en buiten de periode van ei- en larvaal stadium van amfibieën (maart - mei);
- bij demp- en graafwerkzaamheden de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen nemen met het oog op de eventuele aanwezigheid van de rugstreeppad.
- geen opslag van grond en zandhopen in het broedseizoen of afwerken in een taludhelling <45°;
- voorafgaand aan het uitvoeren van werken in de periode maart - juli een broedvogelcheck uitvoeren;
- uitstralend licht tijdens de bouwactiviteiten voorkomen;
- dempen van de watergang met verstoring vooraf en opdrijvend dempen naar open slooteinde om eventueel aanwezige vissen te verplaatsen (ecologisch werkprotocol).

Daarnaast geldt te alle tijden de algemene zorgplicht voor flora en fauna. De doodlopende sloot op het middenperceel is overigens inmiddels gedempt met inachtneming van bovenstaande voorwaarden.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied blijft op dezelfde wijze ontsloten via de twee bestaande inritten. De hoofdontsluiting ligt aan de oostzijde van het plangebied aan de Oosteinde en is de in- en uitrit voor het bedrijf. Daarnaast is er een secundaire in- en uitrit voor de bestaande bedrijfswoning, die ook alleen ten behoeve van de woning kan worden gebruikt.
In de voorgaande situatie was er in het plangebied een handelsbedrijf in siervissen en siervogels met detailhandel gevestigd. Met voorliggend plan wordt de vestiging van een hoveniers- en aannemingsbedrijf mogelijk gemaakt. De bedrijfsactiviteiten zullen hoofdzakelijk op locaties elders plaatsvinden. Het bedrijf was voorheen gevestigd op een nabijgelegen locatie aan het Westeinde, op ca. 300 meter afstand van dit plangebied. Het aantal verkeersbewegingen in de omgeving neemt met onderhavig plan niet substantieel toe.
In het plangebied geldt het 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard', waarbij de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' als norm worden gehanteerd.
In het plangebied is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren en aan de norm te voldoen. Voor de locatie van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar de inrichtingstekening in bijlage 2 van de regels.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een cultuurhistorisch waardevol veenweidegebied en bebouwingslint en in het gebied dat is aangeduid als 'kroonjuweel cultureel erfgoed'. Met voorliggend plan wordt een bedrijfsbestemming omgezet en het bestemmingsvlak iets uitgebreid aan de achterzijde van het perceel. Het geheel wordt landschappelijk ingepast (zie de beschrijving in paragraaf 2.2 en de kaart in bijlage 2 bij de regels), waardoor de bestaande cultuurhistorische waarden van het veenweidelandschap, het lint en het 'kroonjuweel cultureel erfgoed' behouden blijven met de voorgenomen ontwikkeling (zie ook paragraaf 3.2).

Archeologie

Onderstaand is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Krimpenerwaard weergegeven. Hierop is te zien dat de voorzijde van het plangebied 'Waarde Archeologie 3' heeft. Hierbij geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld. De achterzijde van het plangebied heeft 'Waarde - Archeologie 6'. Hierbij geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 3 meter onder het maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Krimpenerwaard

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het bedrijfstype binnen de bestemming 'Bedrijf' en een uitbreiding van het bestemmingsvlak. Deze uitbreiding leidt tot een toename van de verharding. Deze blijft echter onder de grens van 2.500 m^2 en 3 meter diep. Daarom is er geen archeologisch onderzoek nodig voor de voorgenomen ontwikkeling.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 had het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Volgens de systematiek van de archeologisch beleidskaart gelden in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 6'.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. Het kostenverhaal (planschade) is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voor de bestemmingen en de opzet van de regels is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van de voormalige gemeente Bergambacht.
Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen en bijzonderheden:
- 'Agrarisch met waarden'; met ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' de in-/uitrit van het achterliggende bedrijf met de bestemming 'Bedrijf'. Tevens is met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - ontsluiting bedrijfswoning' de in-/uitrit van de bedrijfswoning aangegeven;
- 'Bedrijf'; met daarbinnen een bedrijfswoning en de functieaanduiding 'opslag'. Het bedrijf krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemers- en hoveniersbedrijf'. Het maximaal te bebouwen oppervlak bedraagt 2.440 m² (= de aanwezige bebouwing + 500 m² nieuwbouw);
- 'Water'; met ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een brug ten behoeve van de in-/uitrit van het bedrijf en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ontsluiting bedrijfswoning' een brug uitsluitend ten behoeve de in-/uitrit van de woning; ;
- Dubbelbestemming 'Leiding - Riool';

- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 6';
- De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan is onheroepelijk als er daags na afloop van de tervisielegging geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan in werking daags na afloop van de tervisielegging, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het initiatief is voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het Hoogheemraadschap heeft op 28-02-2019 een vergunning verleend voor het aanbrengen en hebben van verhard oppervlak en het dempen en graven van een overige watergang ter plaatse. Deze vergunning is opgenomen als bijlage 2.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Op 3 december 2019 heeft de initiatiefnemer over zijn verzoek tot ruimtelijke inpassing een informatief gesprek gehad met omwonenden die zicht hebben op het terrein. Van dit gesprek is een verslag gemaakt (zie bijlage 6). Er zijn met name opmerkingen gemaakt over de uitstralingseffecten (geluid en licht). De initiatiefnemer heeft aangegeven deze signalen aan te pakken.
Op 31 maart 2020 is als aanvulling op het buurtgesprek de gemeenteraad door 10 bewoners op de hoogte gesteld van hun ideeën over het bedrijf. De bewoners hebben in de brief drie opties genoemd:

1. doorzetten van de herziening van het bestemmingsplan met de mogelijkheid van uitbreiding van de bebouwing;
2. het bestendigen van de huidige situatie;
3. verhuizen naar een bedrijventerrein.

Zij geven aan zich niet tegen optie 1 te zullen verzetten als aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

a. maximeren van de bebouwing tot de huidige omvang;
b. geen extra verharding;
c. geen hogere milieucategorie in het bestemmingsplan, maar alleen het huidige bedrijf toestaan;
d. aanpassing van de bebouwing om lichthinder te voorkomen.
e. het aanbrengen van een groenwal om lichthinder te voorkomen.

Antwoord:
ad a. Het maximeren van de bebouwing tot de huidige omvang beperkt de bedrijfsvoering te veel. Het bedrijf heeft behoefte aan uitbreiding van gebouwen om materieel te stallen. Dit is noodzakelijk om de levensduur van apparatuur te verlengen. Een deel van het materieel kan prima buiten worden opgeslagen en dat gebeurt ook. In de planregels is opgenomen dat een totale oppervlakte van 2.440 m² aan bebouwing is toegestaan (bestaande bebouwing 1.940 m² + 500 m² nieuwbouw).
ad b. Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen de gronden van verharding worden voorzien. Dat was in het vigerende plan ook zo. De oppervlakte van het bestemmingsvlak neemt met voorliggend plan significant af (van 1,14 ha naar 0, 89 ha, oftewel een afname van 2.500 m²). Verharding van het terrein is noodzakelijk voor het stallen van materieel en om te beschikken over voldoende manoeuvreerruimte.
ad c. De milieucategorie voor het te vestigen bedrijf is 3.1 (conform wat het vigerende bestemmingsplan maximaal toestaat) en beperkt tot een 'aannemers- en hoveniersbedrijf'.
ad d. De verlichting is naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden aangepast.
ad e. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapselementen uit het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels, moeten zijn aangelegd en in stand worden gehouden. De gevraagde groenwal is niet mogelijk omdat langs het perceel een leidingentracé loopt. Groenblijvende beplanting is niet wenselijk omdat deze niet gebiedseigen is.

Het gesprek en de aanvullende ideeën van de omwonenden leiden niet tot de conclusie dat de inpassing van het bedrijf aan de Dorpsstraat 1 ruimtelijk onaanvaardbaar is. Daarbij wordt tevens overwogen dat het bedrijf voorheen al aan dezelfde weg in deze kern was gevestigd en dat heeft niet geleid tot signalen van onaanvaardbare overlast en/of onveiligheid.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 januari 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. In de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 7) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Hierbij is ook aangegeven op welke punten dit heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Vergunning Hoogheemraadschap

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Aeriusberekening

Bijlage 5 Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 6 Verslag informatiebijeenkomst

Bijlage 7 Nota van beantwoording zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:
het bestemmingsplan Dorpsstraat 1, Berkenwoude met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1903BG013-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aannemers- en hoveniersbedrijf:
een bedrijf dat gericht is op dienstverlening voor de (openbare) buitenruimte zoals weginspectie en onderhoud, groenvoorziening, onkruid/ongediertebestrijding, winterdiensten, verkeersincidentmanagement, reinigingswerk, schadeherstel etc.

afhankelijke woonruimte:
een ruimte in of bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waarin uit het oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huisvesting van één of meer personen is ondergebracht.

agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage levert aan de inkomensvorming; met betrekking tot deze voorschriften worden onder het begrip agrarisch bedrijf niet begrepen agrarische hulp- of nevenbedrijven en landelijke bedrijven;

ambachtelijk bedrijf:
een bedrijf dat bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk goederen vervaardigt, bewerkt, herstelt en/of installeert;

archeologische waarde:
de aan een gebied toegerekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

bed & breakfast:
overnachtingsaccommodatie voor toeristisch en kortstondig verblijf gevestigd in een woonhuis of bijgebouw, gerund door de bewoners van het huis, met maximaal vijf kamers.

bedrijfsbebouwing:
bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen, carports en overkappingen.

bedrijfsmatige activiteiten in de woning:
het bedrijfsmatig verrichten van werkzaamheden op ambachtelijke wijze geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

bedrijfswoning:
een woning in of bij een bedrijfsgebouw die behoort bij en ten dienste staat van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

beroepsmatige activiteiten in de woning:
het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

bestaand (in relatie tot bebouwing):
bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening bedoelde terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan;

bestaand (in relatie tot gebruik):
gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

bijgebouw:
een gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;

bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

cultuurhistorische waarde:
belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing;

cultuurhistorische waardevolle bebouwing:
bebouwing met cultuurhistorische waarde waarbij naast het hoofdgebouw tevens de aangebouwde voormalige bedrijfsgedeelten die, gelet op de oorspronkelijke functie en bouwwijze, een wezenlijk onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke (bedrijfs)bebouwing; hieronder vallen niet latere aan- of uitbouwen zonder cultuurhistorische waarde;

detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

geluidhinderlijke inrichtingen:
categorieën van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, uitgewerkt in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, (Stb. 1993, 50);

geluidgevoelig object:
woningen alsmede andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (hierna:"Wgh") en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder.

hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

insteek (van een watergang):
de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang;

internetverkoop:
verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuis bezorgd;

kap:
een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

kantoor:
een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

landschappelijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

loonbedrijf:
een agrarisch hulp- of nevenbedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van agrarische werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van agrarische werktuigen of apparatuur;

manege:
een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en / of pony´s houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en / of pony´s, functiegebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodaties en het houden van wedstrijden en andere evenementen;

mantelzorg:
het bieden van zorg aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een georganiseerd verband;

natuurwaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

ondergeschikte nevenactiviteit:
een ondergeschikt bestanddeel dat minder dan 50% van de totale activiteiten van een bedrijf in omvang van bedrijfsgebouwen (in m^3), in oppervlak van het bouwvlak (in m^2) en in omzet bedraagt;

onderkomen:
voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken;

paardenbak:
een omheind stuk grond ten behoeve van het trainen van paarden;

paardenhouderij:
het houden van paarden en pony´s ten behoeve van:
a. het produceren van deze dieren, geschikt voor bepaalde taken zoals hengstenstations, opfokbedrijven, handelsstallen en africht- en trainingsstallen (productiegerichte paardenhouderij);
b. het gebruiken van dieren, zoals ten behoeve van pensionstallen, verhuurbedrijven, rijscholen en maneges (gebruiksgerichte paardenhouderij);

peil:
a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het door de gemeente vastgestelde peil ter plaatse van de te realiseren hoofdtoegang van het gebouw;
c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het maaiveld ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

plattelandswoning
een woning behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met agrarische bedrijf waartoe het in het verleden heeft behoord zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.

seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:
a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
b. een seksbioscoop of sekstheater;
c. een seksautomatenhal;
d. een seksclub of parenclub,
al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;

statische opslag
opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en niet bestemd zijn voor handel.

tuincentrum:
een detailhandelsvestiging waar de volgende goederen ten verkoop worden aangeboden: boomkwekerijproducten, planten, kamerplanten, (bloem)bollen, knollen, zaden en snijbloemen, gewasbeschermingsmaterialen, meststoffen, grondproducten; attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen, zoals tuingereedschappen en daarbij benodigde hulpmaterialen, zoals bestratingsmateriaal, potterie voor binnen en buiten, tuinhout en vijvermateriaal; tuinmeubilair, tuinhuisjes en kassen en tevens de niet direct branche-eigen artikelen: dieren en dierbenodigdheden, decoratie voor binnen- en buitenshuis, seizoensartikelen en lunchroom met dien verstande dat maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte gebruikt mag worden voor deze artikelen;

verkoopvloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

voldoende parkeergelegenheid:
parkeergelegenheid voor auto's, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW-publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024) en diens rechtsopvolger(s), dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren;

windturbine:
een bouwwerk voor het omzetten van de energie van bewegende lucht in andere energievormen, waaronder begrepen elektriciteit en warmte;

woning:
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

zorgboerderij:
een agrarisch bedrijf dat zorgvragers (verstandelijk of lichamelijk gehandicapten, (ex)psychiatrische cliënten, cliënten uit de verslavingszorg of zorgbehoevende ouderen) onder meer dagbesteding, een begeleide werkplek of arbeidstraining biedt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

afstand:
van een gebouw tot de zijdelingse kadastrale perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

bebouwde oppervlakte:
van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgeteld;

bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlakken en bestemmingsvlakken:
bij het meten van bebouwing ten opzichte van bebouwingsvlakken of bestemmingsvlakken op de kaart wordt gemeten vanuit het hart van de grenzen van deze vlakken;

goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. reële grondgebonden graasdierbedrijven met inachtneming van het bepaalde onder c
b. agrarisch aanverwant gebruik zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering met inachtneming van het bepaalde onder c;
c. het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon dan wel slotenpatroon en graslandvegetaties;
d. water;
e. kleinschalige landschapselementen;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. een toegangsweg ten behoeve van de ontsluiting van het achterliggende bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
h. een toegangsweg ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - ontsluiting bedrijfswoning'.

met de daarbij behorende voorzieningen, een en ander voor zover de doelen zoals genoemd onder e en f zijn afgestemd op de doelen zoals genoemd onder a tot en met d.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van afrasteringen mag maximaal 1 m bedragen;
    2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan afrasteringen, mag maximaal 1,5 m bedragen;
    3. de oppervlakte mag maximaal 5 m^2 bedragen.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, buiten het bouwvlak de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m^2;
b. het aanleggen van waterbassins en mestbassins;
c. het dempen, graven en vergraven van watergangen, hieronder mede begrepen het aanleggen van dammen en bruggen;
d. het scheuren van grasland;
e. het benutten van gronden ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen anders dan gras;
f. de aanleg van wandel- en fietspaden;
g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
h. het ophogen van de gronden;
i. het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden met meer dan één gebiedseigen boom per kavel.

3.3.2 Uitzondering

Het in lid 3.3.1 van dit artikel vervatte verbod geldt niet voor:

a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen en ruimtelijke uitstraling van ondergeschikte betekenis zijn;
b. werken en het werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van de landschapselementen uit het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijke inpassing van de regels.

3.3.3 Toelaatbaar

De werken en werkzaamheden als bedoeld in:

a. lid 3.3.1 sub a zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke of cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden alsmede de belangen met betrekking tot aangrenzende bestemmingen; ;
b. lid 3.3.1 sub b, c, e, f, h en i zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke of cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden;
c. lid 3.3.1 sub g zijn slechts toelaatbaar, indien de oeverbeschoeiingen maximaal 20 cm boven het waterpeil zijn gelegen;

3.3.4 Advies

Met betrekking tot de beoordeling van de toelaatbaarheid van werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.3 onder b winnen burgemeester en wethouders advies in bij een landschapsdeskundige en, voor zover het gaat om het dempen, graven en vergraven van watergangen, tevens bij de waterbeheerder.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven met bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van deze regels;
b. een aannemers- en hoveniersbedrijf, gericht op dienstverlening voor de (openbare) buitenruimte zoals weginspectie en onderhoud, groenvoorziening, onkruid/ongediertebestrijding, winterdiensten, verkeersincidentmanagement, reinigingswerk, schadeherstel etc, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemers- en hoveniersbedrijf'.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag maximaal 2.440 m² bedragen;
c. er mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m;
e. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m;
f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
g. de oppervlakte aan bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 50 m2;
h. in afwijking van het bepaalde onder d mag de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen niet meer bedragen dan 3 m;
i. in afwijking van het bepaalde onder e mag de hoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen niet meer bedragen dan 6 m;
j. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan de goothoogte en/of hoogte van gebouwen afwijkt van het bepaalde onder d, e, h en i gelden de bestaande maten voor deze gebouwen als maximum;
k. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste mag bedragen:
    1. binnen het bouwvlak: 5 m;
    2. buiten het bouwvlak: 1 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkende goothoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder d ten behoeve van een goothoogte van ten hoogste 6 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is. Burgemeester en wethouders vragen in het kader van de beoordeling van het afwijken bij een omgevingsvergunning advies bij een ter zake deskundige.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aantal bedrijven

Per bouwvlak mag ten hoogste één bedrijf worden gevestigd.

4.4.2 Opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend statische opslag ten behoeve van het bedrijf toegestaan.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gronden en bouwwerken mogen overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dan binnen 18 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden de landschapselementen uit het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, zijn aangelegd en in stand worden gehouden.

4.4.4 Afvalinzameling en verwerking

Afvalinzameling, afvalverwerking en het opslaan van huis- of bedrijfsafval afkomstig van derden is niet toegestaan.

4.4.5 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 4.1 is het dempen van watergangen in strijd met de bestemming.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Dempen watergang

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.4.5 en met een omgevingsvergunning het dempen van watergangen toestaan, mits:

a. het te dempen water wordt gecompenseerd met een nieuw te graven water met ten minste hetzelfde bergend vermogen;
b. een ecologisch werkprotocol ter goedkeuring is voorgelegd aan het bevoegd gezag, waarvoor het bevoegd gezag advies inwint van een ecoloog;
c. de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het goedgekeurde ecologische werkprotocol.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en de waterhuishouding;
b. waterberging;
c. extensieve dagrecreatie;
d. behoud van de ecologische waarde;
e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een brug ten behoeve van de ontsluiting van het achterliggende bedrijf in de bestemming 'Bedrijf';
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ontsluiting bedrijfswoning' een brug ten behoeve van de ontsluiting van uitsluitend de bedrijfswoning van het achterliggende bedrijf in de bestemming ‘Bedrijf’;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals bruggen, duikers, coupures en dammen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2 m.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning oeverbeschoeiingen aan te brengen.

5.3.2

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn uitsluitend toelaatbaar indien de oeverbeschoeiingen voor maximaal 20 cm boven het waterpeil liggen.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden alsmede een strook ter breedte van 5 m aan weerszijden van de bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een rioolwatertransportleiding. De belangen van deze dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning voor bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen onder de voorwaarde dat de belangen in verband met de betrokken leiding hierdoor niet wordt geschaad.

6.3.2 Advies

Alvorens omtrent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 te beslissen, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen bebouwing de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 6.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk;
f. diepploegen;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op:

a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezig leidingen;
b. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
c. andere werken en/of werkzaamheden, uit een oogpunt van ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis.

6.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 kan slechts worden verleend indien door de uit te voeren werkzaamheden, dan wel de daaraan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen schade aan de leidingen wordt veroorzaakt.

6.4.4 Advies

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 advies inwinnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden in verband met ontginningsassen en dijk- en polderlinten (inclusief dijk/kade), waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

7.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 3' mede bestemde gronden.

7.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 7.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 7.3.2 aan de vergunning.

7.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 7.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen;
c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. het aanleggen van drainage;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
i. het veranderen van het grondwaterpeil;
j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
c. een diepte hebben van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, of;
d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m², of;
e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 7.4.4 aan de vergunning.

7.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden met de middelhoge archeologische verwachting in verband met holoceen afgedekt rivierenlandschap, stroomgordels Benschop riviersysteem en zeer diep gelegen afgedekte rivierduinen, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

8.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 6' mede bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 3 meter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 8.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 8.3.2 aan de vergunning.

8.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 8.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen;
c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. het aanleggen van drainage;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
i. het veranderen van het grondwaterpeil;
j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
c. een diepte hebben van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, of;
d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m², of;
e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 8.4.4 aan de vergunning.

8.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van:

a. de situering van woningen tot een weg waaraan wordt gebouwd, waarbij geëist kan worden dat de afstand van de voorgevel van de woning tot het hart van een weg ten hoogste 30 m mag bedragen;
b. de situering van woningen op een bouwperceel, waarbij geëist kan worden dat:
    1. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dan wel de insteek van een gemeenschappelijke sloot ten minste 5 m bedraagt;
    2. de woning bij algehele herbouw wordt gesitueerd op nagenoeg dezelfde plaats als de te vervangen woning;
c. de plaatsing van bijgebouwen bij woningen, waarbij geëist kan worden, dat:
    1. deze worden opgericht op een afstand van ten minste 3 m achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning;
    2. deze worden opgericht achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel;
d. de omvang van bedrijfsgebouwen, waarbij geëist kan worden dat de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 1.000 m2 mag bedragen;
e. de situering van bedrijfsgebouwen waarbij geëist kan worden dat de situering niet leidt tot het aaneen bouwen van bestaande en nieuwe gebouwen, met name ten behoeve van het openhouden van doorzichten.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 75 m3 en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
b. de bouw van masten ten behoeve van telecommunicatie tot een hoogte van maximaal 40 meter.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, ten behoeve van:

a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 150 m3 en een goothoogte van ten hoogste 4 m, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 11, niet kunnen worden gebouwd.

Artikel 13 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden grond en bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

14.1.1 Algemeen

a. Indien de omvang of de functie van een gebouw, een bouwwerk of een terrein daartoe aanleiding geeft, moet voldaan worden aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024) en diens rechtsopvolger(s);
b. het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024) en diens rechtsopvolger(s);
c. De onder b genoemde bepalingen zijn alleen van toepassing voor aanvragen omgevingsvergunning waarvan het aannemelijk is dat deze een parkeervraag genereren.

14.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1.1, indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
c. uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt.

14.1.3 Advies

Een afwijking als genoemd in 14.1.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

14.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past artikel 13.1 toe met inachtneming van de CROW-publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024) en diens rechtsopvolger(s) of door haar nadien vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 15.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 15.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 15.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 15.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 15.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement