Bestemmingsplan

WESTEINDE 30, BERKENWOUDE

Gemeente Krimpenerwaard



STATUS:	**VASTGESTELD**
DATUM:	**12 november 2025**
IMRO IDN:	**NL.IMRO.1931.BP2003BG017-VG01**

OPDRACHTNEMER
IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

STATUS	DATUM	VERSIE
Concept:	9 juli 2020	1e versie
Voorontwerp:	15 oktober 2020	1e versie
Ontwerp:	8 januari 2021	3e versie
Vastgesteld:	12 november 2025	3e versie

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **11**
2.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving 11
2.2 Nieuwe situatie 14
2.3 Verkeer en parkeren 16

Hoofdstuk 3 Beleidskader **17**
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Gemeentelijk beleid 25

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **27**
4.1 Milieu 27
4.2 Waterparagraaf 33
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 35
4.4 Flora en fauna 37
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten 39

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **41**
5.1 Algemeen 41
5.2 Verbeelding 41
5.3 Regels 41
5.4 Handhaving bestemmingsplan 43

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg **45**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 45
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro 45
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45

Bijlagen bij toelichting **47**

Bijlage 1 Watertoets **48**

Bijlage 2 Nota van beantwoording zienswijzen **51**

Regels **71**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **72**
Artikel 1 Begrippen 72
Artikel 2 Wijze van meten 75

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **76**

Artikel 3	Agrarisch met waarden	76
Artikel 4	Wonen	78
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	80
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	82
Artikel 7	Waarde - Archeologie 6	84
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**86**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	86
Artikel 9	Algemene bouwregels	87
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	88
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	89
Artikel 12	Overige regels	90
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**91**
Artikel 13	Overgangsrecht	91
Artikel 14	Slotregel	92
Bijlage bij regels		**93**
Bijlage 1	**Staat van bedrijfsactiviteiten**	**94**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

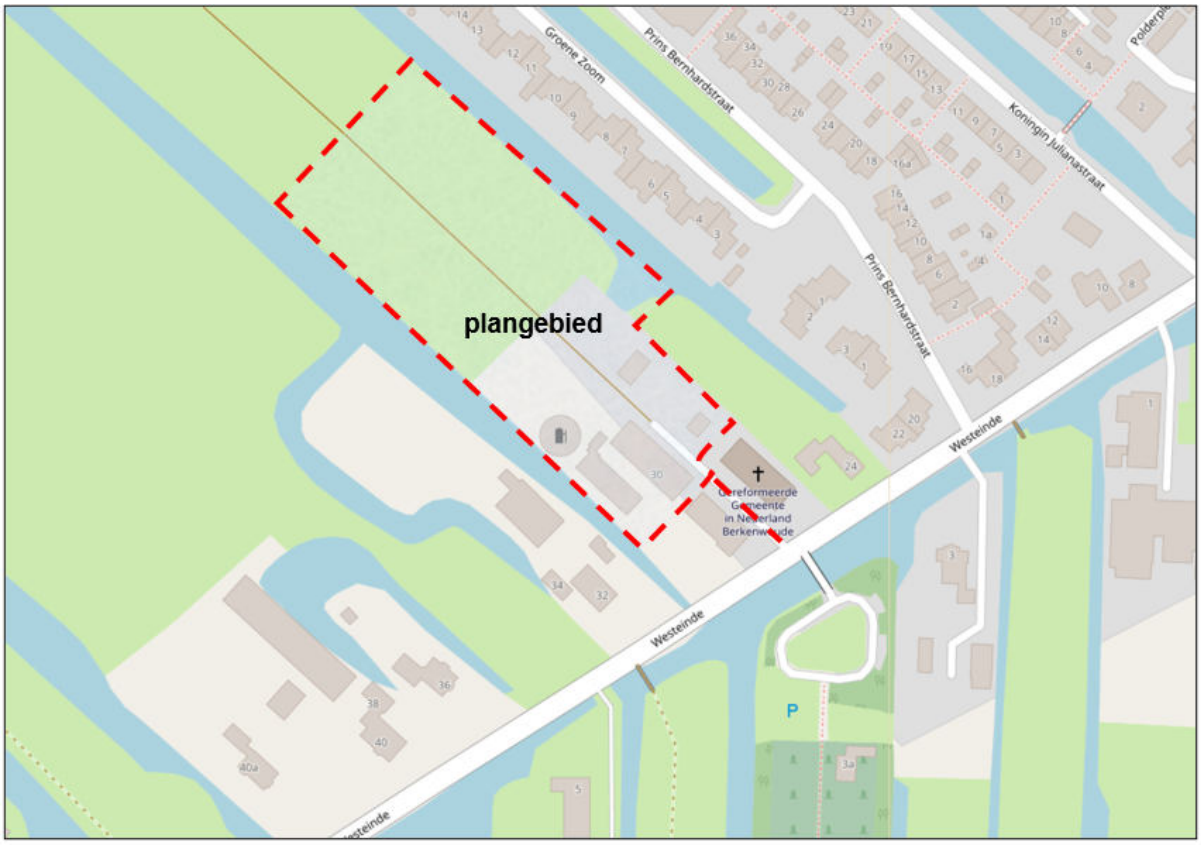
1.1 Aanleiding

Op het perceel Westeinde 30 in Berkenwoude was vroeger een veehouderijbedrijf gevestigd. In het bestemmingsplan Buitengebied (2009) is een vervolgfunctie naar wonen mogelijk gemaakt, omdat de agrarische activiteiten op het perceel al enige tijd waren beëindigd. De huidige eigenaar heeft het oude verrommelde achtererf van het woonperceel in de afgelopen jaren opgeknapt. Hierdoor is er per saldo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaan. Een deel van deze aanpassingen heeft echter ook plaatsgevonden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' achter en naast de huidige woonbestemming, zoals aanleg erfverharding en enkele speelvoorzieningen, plaatsen hooiberg en schuilhok voor dieren, aanleg moestuin, alsmede planten houtenopstanden en bomen.

Vanuit ruimtelijke en landschappelijke overwegingen worden deze vervolgfuncties in de dorpsrand inpasbaar geacht. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt aansluitend op de bestemming 'Wonen' een moestuin en schuilplaats voor dieren met beplanting mogelijk gemaakt. Een moestuin en schuilplaats voor dieren is geen wezensvreemd gebruik in een landelijk gebied en passend in de dorpsrand. Voorts kan er met dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen voor de hooiberg worden verleend. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt achter de woning Westeinde 28 en een kerkgebouw aan een bebouwingslint ten zuidwesten van de kern Berkenwoude. Ten zuidwesten van het perceel staat een bedrijfswoning op nummer 34 met hierachter een bedrijfsgebouw. Ten noordwesten van het plangebied liggen weilanden. Ten zuidoosten van de planlocatie aan (de overzijde van) het Westeinde ligt een begraafplaats met verspreid staande woningen langs het lint. Het plangebied en omgeving is aangeduid in figuur 1.



Figuur 1: Situering plangebied en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak Raad van State
"Buitengebied 2011"	13 december 2011	3 april 2013
"Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard"	29 januari 2019	n.v.t.

Het perceel is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' bestemd voor 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden'. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. In het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' is een woning toegestaan. De agrarische gronden zijn bestemd voor onder andere:

a. agrarisch aanverwant gebruik zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering met inachtneming van het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon c.q. slotenpatroon en graslandvegetaties;
b. water;
c. kleinschalige landschapselementen;
d. extensief recreatief medegebruik;

Voorts is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden met meer dan één gebiedseigen boom per kavel en met uitzondering van de gronden binnen de agrarische bestemming ter plaatse van de aanduiding "sierteelt", "bomenteelt" en "tuinbouw".

Deze werken en werkzaamheden 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.

De aanleg van erfverharding met parkeerplaatsen en enkele speelvoorzieningen, legalisatie hooiberg, het plaatsen van een schuilhok voor dieren, de aanleg van een moestuin, alsmede het planten van houtenopstanden en bomen zijn op onderdelen in strijd met de bestemming 'Agrarisch met waarden'.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Plangebied rood gestreept omlijnd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, waaronder de Waterparagraaf. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In Hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

Veenweide

Berkenwoude ligt in de Krimpenerwaard en bestaat uit veenweidegebied. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door twee hoofdrichtingen. De ene hoofdrichting loopt evenwijdig aan de Lek en de Hollandsche IJssel en wordt bepaald door de nederzettingen, watergangen en doorgaande wegen. De andere richting staat haaks op deze rivieren en wordt bepaald door de verkaveling, watergangen en verbindingswegen. Het slagenlandschap in het veengebied bestaat uit twee verschillende werelden: die van de kleinschalige linten met bruggetjes en knotwilgen en die van de ruimte met sloten en weilanden daarachter. De meeste beplanting is te vinden in de dorpen, rondom de boerenerven, langs de Lek, langs de kavelgrenzen, de tiendwegen en op de achterkaden. Samen met de bebouwing zorgen deze voor langgerekte verdichte zones die de openheid van het gebied onderbreken.

Bebouwingslinten

De bebouwing in het buitengebied bevindt zich in een aantal bebouwingslinten die over het gehele grondgebied te vinden zijn en die min of meer buurtschappen vormen. De bebouwingslinten kennen een zeer divers gebruik: agrarische bedrijven, woningen en niet agrarische bedrijven liggen naast elkaar. Kenmerkend zijn de doorzichten van de kleinschalige bebouwingslinten naar het open veenweidegebied.

Plangebied

Historie

Voorheen was op deze locatie een veehoudetrijbedrijf gevestigd. Naast de bebouwing lag hier veel verharding. Diverse agrarische bedrijfsgebouwen en verharding zijn sinds die tijd verdwenen, waarna een vervolgfunctie naar wonen mogelijk is gemaakt. Ook is de meeste verharding verwijderd. Onderstaande foto dateert van rond 1980; qua oriëntatie: op de plaats waar de wagenschuur staat, is nu het gazon gesitueerd, waar het ingekuilde gras ligt opgeslagen is nu moestuin en de afvalberg achter de hooischuur halfverhard met split waarop nu een schommel en speelhuisje zijn geplaatst.



Foto situatie jaren '80 van de vorige eeuw.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt achter een bebouwingslint in de dorpsrand van de woonkern van Berkenwoude. Het woonperceel met bijbehorend erf is als zodanig in gebruik. Een gedeelte hiervan ligt daarentegen in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Feitelijk maken deze gronden evenwel onderdeel uit van het woonerf. In het kader van een legalisatieonderzoek is geconstateerd dat de volgende onderdelen in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Oppervlakteverharding

De oppervlakteverharding, waaronder ook de toerit naar het perceel, is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat de verharding is aangelegd binnen de agrarische bestemming en niet ten dienste is van deze bestemming. Op basis van het overgangsrecht is deze verharding evenwel rechtmatig aanwezig en kan worden vervangen. Omdat de verharding niet meer wordt gebruikt ten behoeve van de agrarische bestemming wordt dit in de woonbestemming ondergebracht.

Speeltoestellen

Binnen een bestemmingsvlak zijn alleen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn speeltoestellen geplaatst tot 2,50 meter hoog voor een glijbaan. Speeltoestellen tot 2,5 meter zijn overigens altijd vergunningvrij toegestaan ongeacht de bestemming (artikel 2.29 onder i Besluit bouwwerken leefomgeving).

Hooiberg

In de gemeentelijke archieven is geen vergunning terug te vinden voor de bouw van de hooiberg die naast het schuurtje staat. Dat wil niet zeggen dat deze er nooit is geweest. Legalisatie hiervan is daarom alsnog noodzakelijk.

Silo

Op het achtererf staat een groen ingepakte silo met het op dak zonnecollectoren. Omdat de bestaande

en vergunde goothoote van 4 m hoger is dan de standaard goothoogte voor bijgebouwen is hiervoor een specifieke maatvoeringsaanduiding gewenst.

Moestuin

De moestuin ligt binnen de agrarische bestemming. Het gebruik is alleen toegestaan ten dienste van agrarisch aanverwant gebruik. Met het oog op de rechtszekerheid wordt het gebruik specifiek geregeld via een aanduiding.

Schuilgelegenheid voor dieren

In het geldende bestemmingsplan mag binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire stalruimte' een gebouw worden opgericht ten behoeve van al dan niet hobbymatig agrarisch gebruik met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een hoogte van maximaal 3 m. Voor de geplaatste stalruimte is geen aanduiding opgenomen, zodat het bouwwerk in strijd is met de bouwregels van de agrarische bestemming. Voor deze stalruimte is het wenselijk een specifieke aanduiding op te nemen.

Houtopstanden en bomen

Houtopstanden en bomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn toegestaan middels een aanlegvergunningstelsel. Voor zover er geen sprake is van gebiedseigen bomen is er strijd met het bestemmingsplan en kan hiervoor geen vergunning worden verleend.

Hieronder zijn enkele foto's opgenomen van de bestaande situatie.


Achtertuin.


Achterzijde boerderijwoning. Links hooiberg.


Moestuin.


Twee dierenverblijven.


Speelattributen.


Geplante wilgen langs waterrand.

2.2 Nieuwe situatie

Het perceel aan het Westeinde 30, inclusief toegangspad vanaf het Westeinde, is feitelijk al in gebruik voor woondoeleinden. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is er gedeeltelijk sprake van strijdig gebruik, omdat het toegangspad en de gronden achter de kerk tussen de woonpercelen Westeinde 24 en 30 zijn bestemd voor Agrarische doeleinden. Datzelfde geldt voor een gedeelte van de gronden aan de achterzijde van het woonerf tussen de moestuin en de bestemming 'Wonen' (met een diepte van circa 16 m) dat in gebruik is als gazon. In de nieuwe situatie worden deze gronden bestemd voor 'Wonen', waar in aanvulling op de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan de volgende bouwwerken worden toegestaan:

Oppervlakteverharding

De oppervlakteverharding maakt onderdeel uit van de bestemmingsomschrijving in de bestemming 'Wonen'.

Speeltoestellen

Binnen de bestemming 'Wonen' worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2,5 m. Speeltoestellen zijn vergunningvrij toegestaan wanneer deze hoogte

niet wordt overschreden.

Hooiberg

De hooiberg wordt in de bouwregels en op de verbeelding voorzien van een bouwaanduiding 'bijgebouw toegestaan' met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 6,5 m.

Silo

De silo wordt in de bouwregels en op de verbeelding voorzien van een maatvoeringsaanduiding, waarin de bestaande goothoogte wordt vastgelegd. Hierboven kunnen zonnecollectoren worden geplaatst.

Houtopstanden en bomen

Naast gebiedseigen bomen, zoals geplante wilgen langs de wateroever in de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn er ook laurieren geplaatst. In de nieuwe situatie staan deze bomen binnen de bestemming 'Wonen' op grond waarvan geen aanlegvergunningstelsel geldt. Op 10 februari 2020 is hierover advies ingewonnen bij de landschapsdeskundige die positief heeft geadviseerd. Vanuit landschappelijke en ruimtelijke overwegingen bestaan er dan ook geen bezwaren tegen deze heesters.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' worden naast de regeling uit het geldende bestemmingsplan de volgende bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen:

Moestuin

Uit de bestemmingsomschrijving voor 'Agrarisch met waarden' valt af te leiden dat deze gronden onder andere zijn bestemd voor agrarisch aanverwant gebruik (artikel 3.1.1 van het geldende bestemmingsplan). Bij het ontbreken van een begripsbepaling in het geldende bestemmingsplan kan worden gesteld dat hieronder mede kan worden verstaan het gebruik als moestuin.
In dit geval zijn de gronden met de bestemming agrarisch direct gelegen achter de woonbestemming. Verder is een moestuin geen wezensvreemd gebruik in een landelijk gebied. Het is omkeerbaar, groen en vegetatie. Bovendien is in de moestuin geen verharding aangebracht. Verder heeft de moestuin een open karakter. De moestuin wordt daarom zekerheidshalve in de bestemming 'Agrarisch met waarden' voorzien van de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch met waarden - moestuin' met het oog op een (meer) rechtszekere regeling.

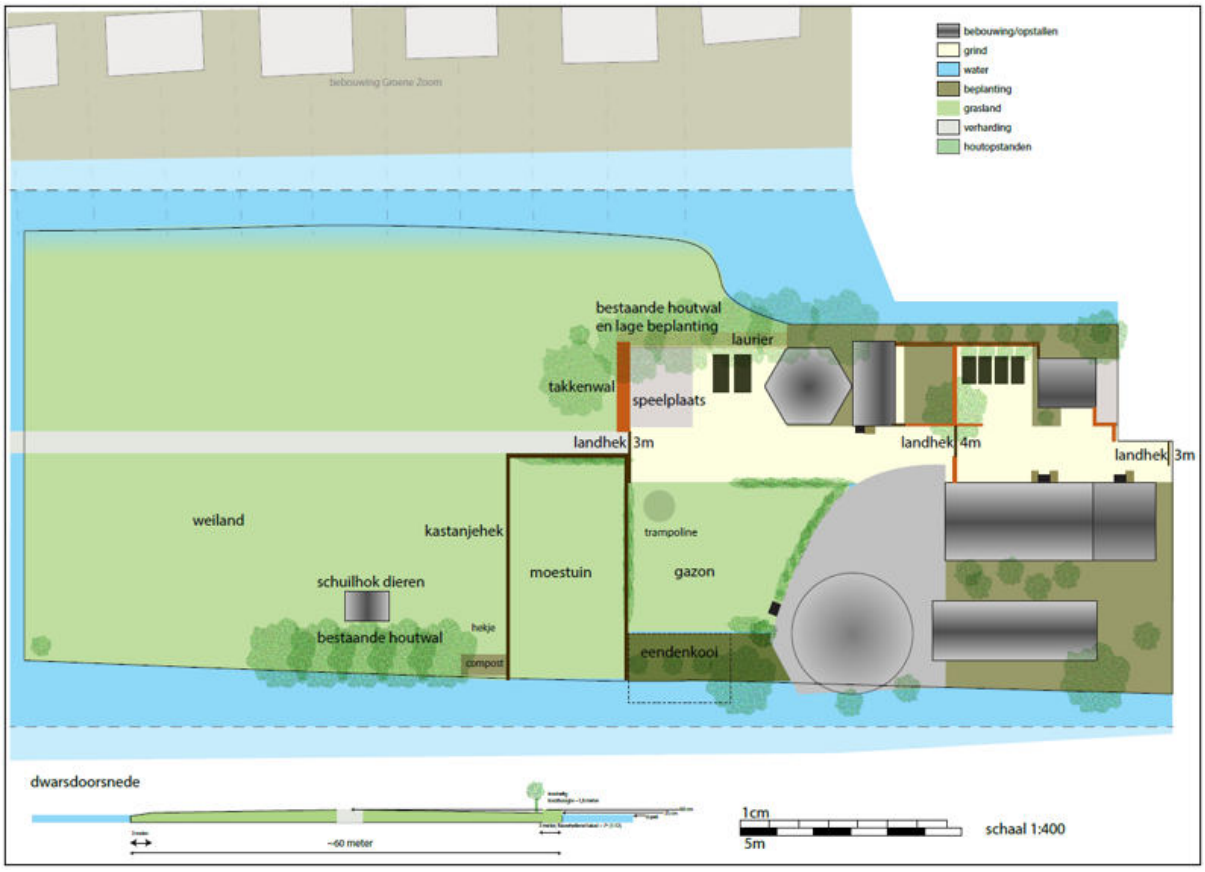
Schuilgelegenheid voor dieren

De gerealiseerde schuilgelegenheid krijgt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire stalruimte' (stalruimte), zodat een gebouw ten behoeve van al dan niet hobbymatig agrarisch gebruik met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 2 m is toegestaan.

Openheid

Naar aanleiding van de resultaten van een mediationtraject is op een groot gedeelte van de bestemming 'Agrarisch met waarden' het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden niet toegestaan. Dit is geborgd in artikel 3.3 van de specifieke gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Een situatietekening is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Overzichtstekening nieuwe planologische situatie.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt aan de Westeinde in het buitengebied van Berkenwoude. De weg is ter plaatse een 60 km/uur zone. Binnen de woonkern is weg ingericht als 30 km/uur gebied. Deze ontsluitingsweg is tevens een recreatieve verbindingsroute voor langzaam verkeer tussen Berkenwoude en Ouderkerk aan den IJssel. In oostelijke richting is via de Zuidbroekse Opweg de Provincialeweg N210 bereikbaar.



Het Westeinde.



De oprit naar Westeinde 30.

Parkeren

De woning wordt vanaf de bestaande uitrit ontsloten op het Westeinde. De kavel is van dusdanige omvang dat er meerdere voertuigen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd.

Qua parkeernorm wordt uitgegaan van 'koop, vrijstaand', 'niet stedelijk' in het 'buitengebied' (CROW, december 2018, publicatie 381). Hiervoor geldt een maximum parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3 pp aandeel bezoekers). Deze parkeervraag wordt ruimschoots opgelost op eigen terrein, omdat op het erf wel 5 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: ‘(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften’. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het Rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De rijksbelangen zijn bij dit plan niet in het geding.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijk ordening. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

In dit bestemmingsplan worden alleen (extra) bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt op een bestaand woonperceel zonder dat uitbreiding plaatsvindt van het aantal woningen. Binnen de agrarische bestemming wordt een moestuin en schuilgelegenheid voor dieren toegestaan.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden. Op kaart 7 van de Omgevingsvisie maakt het plangebied onderdeel uit van 'Kroonjuweel cultureel erfgoed'.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart bestaat uit een aantal legenda-eenheden. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. Het Westeinde ligt in het gebiedsprofiel Krimpenerwaard. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

Op de *Laag van de Ondergrond* is het plangebied aangeduid 'Veencomplex - Veen'. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

In de *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen* maakt het gebied onderdeel van het veen(weide) landschap (figuur 4). 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. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Voorts dragen ontwikkelingen 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.
Daarnaast ligt het plangebied aan een polderlint: de bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse. Richtpunten zijn onder andere:

- 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.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* ligt het plangebied in de dorpsrand (figuur 4). De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen ‘overgangskwaliteiten’ onderscheiden. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, het contact en de overlap).

In de *Laag van beleving m*aakt het plangebied onderdeel uit van het 'Kroonjuweel Middengebied Krimpenerwaard'. Het betreft het middengebied van de Krimpenerwaard dat 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 oost-west 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. als richtpunt geldt het herkenbaar houden en versterken van de kwaliteiten (ontginningspatroon met verkaveling, waterlopen, kades, monumentale boerderijlinten, beplanting, profiel van wegen en waterlopen), alsook hun onderlinge samenhang.

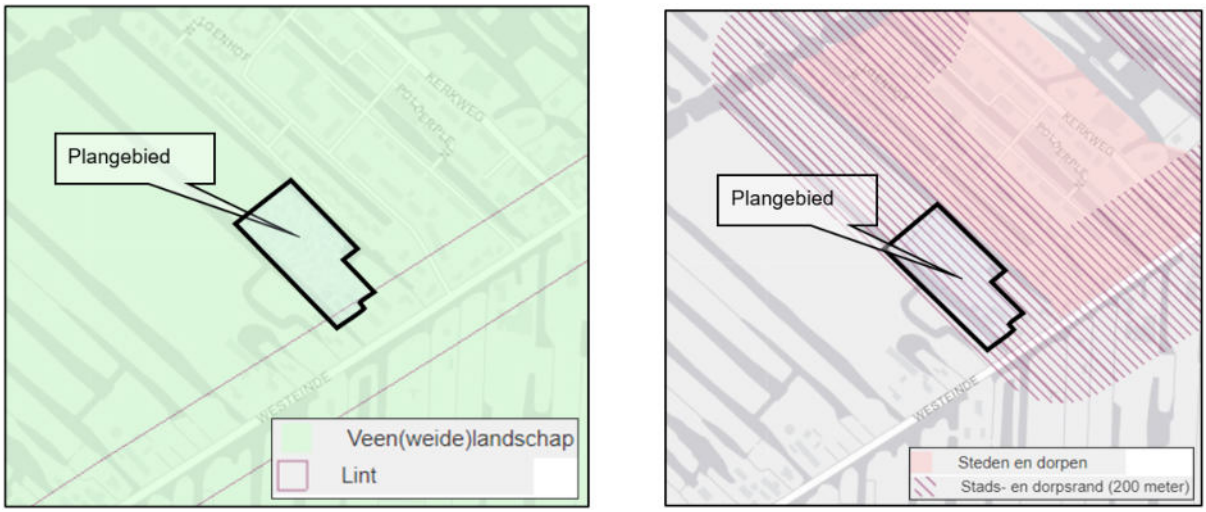
Toetsing aan kwaliteitskaarten

In dit bestemmingsplan worden al aanwezige bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt op een woonperceel. Binnen de agrarische bestemming wordt een moestuin en schuilgelegenheid voor dieren toegestaan. De erfbeplanting en rij knotwilgen langs een waterloop vormen accenten in het vlakke en waterrijke veenweidelandschap. Ten opzichte van de voorheen aanwezige bebouwing en verharding van het agrarische bedrijf is er sprake van een kwaliteitsverbetering. Bestaande doorzichten worden niet beperkt. Deze herontwikkeling tast de richtpunten niet aan.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De uitbreiding van de bestemming Wonen ten behoeve van het legaliseren van reeds aanwezige bijbehorende bouwwerken en het mogelijk maken van

een moestuin en schuilgelegenheid voor dieren in de dorpsrand van de kern Berkenwoude tast de richtpunten niet aan. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid.



Figuur 4: Kwaliteitskaart, links uitsnede 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en rechts Kaart 'Laag van de stedelijke occupatie'.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening in werking getreden. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt (bestaande) bijbehorende bouwwerken mogelijk op een bestaand woonperceel en ondergeschikte functies in het agrarisch gebied die passen in het overgangsgebied tussen dorp en buitengebied. Hier is geen sprake van een nieuwe substantiële omvang of cumulatie van stedelijke ontwikkelingen, zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op

structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'veen(weide)gebied'. Er vindt alleen een bestemmingswijziging plaats zonder dat nieuwe bebouwing en bouwwerken worden toegevoegd binnen de bestaande structuren/ linten, zodat de richtpunten niet in het geding zijn. Het lint blijft in stand, Voorts ligt het plangebied in een stiltegebied. De stiltegebieden zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. Richtpunt is dat in de stiltegebieden alleen ruimte is voor “gebiedseigen” geluid. Hier is sprake van gebiedseigen 'geluid', zodat het plan voldoet aan het richtpunt voor stiltegebied (kaart 6 van de Omgevingsverordening, zoals weergegeven in figuur 5).

Op kaart 14 van de Omgevingsverordening maakt het plangebied onderdeel uit van het 'Kroonjuweel Middengebied Krimpenerwaard' (figuur 5). Hier geldt het herkenbaar houden en versterken van de kwaliteiten (ontginningspatroon met verkaveling, waterlopen, kades, monumentale boerderijlinten, beplanting, profiel van wegen en waterlopen), alsook hun onderlinge samenhang.

Op grond van artikel 6.9 lid 2 kan een bestemmingsplan voor een gebied in beschermingscategorie 1, zoals opgenomen in kaart 14 in beginsel alleen voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder a (inpassen).

Onderhavige ontwikkeling voorziet alleen in een ondergeschikte functiewijziging van een woon- en agrarisch perceel, zonder dat de bebouwing wijzigt. Gesteld kan worden dat deze planontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit past. Hier is derhalve sprake van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

Conclusie

De ruimtelijke- en beeldkwaliteit blijven ongewijzigd bij de ondergeschikte functieaanpassing van een woonperceel en aangrenzende agrarische gronden. De provinciale belangen zijn niet in het geding. De kavelstructuur en het slotenpatroon worden niet aangetast. Resumerend kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 lid 1 sub a (inpassen), lid 2 en lid 4 van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit). Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.



Figuur 5: Omgevingsverordening: Links uitsnede Kaart 6: Stiltegebieden en rechts uitsnede Kaart 14: Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën.

3.2.3 Gebiedsprofiel Krimpenerwaard

De provincie Zuid-Holland heeft voor de Krimpenerwaard een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen.
Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Landschappelijke eenheden
Samen met de Lopikerwaard vormt de Krimpenerwaard het grootste aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. De nog gave aanwezigheid van de middeleeuwse verkaveling, met de lange lijnen van kaden, weteringen en Tiendwegen is een bijzondere kwaliteit van de Krimpenerwaard. Het middendeel van de Krimpenerwaard heeft een gevarieerd en kleinschalig landschapsbeeld door de aanwezigheid van linten met wegbeplantingen, eendenkooien en pestbosjes. De zone aan weerskanten van de Vlist kenmerkt zich door het sterke contrast van kleinschalig lint en open veenweide dwars op de overheersende oostwest oriëntatie in de Krimpener- en Lopikerwaard.
Het plangebied bevindt zich in een veenlint met enkele ontginningsas en wetering. De enkele ontginningslinten zijn asymmetrisch van opbouw, omdat de weg wordt begeleid door een bredere waterloop en een smallere sloot of greppel. Kenmerkend is de manier waarop de doorgaande weg en de opritten naar de erven, over een brug of duiker, met elkaar verweven zijn geraakt. Langs de lange oost-westlinten liggen de boerderijen gemengd met woningen. Karakteristiek voor de Krimpenerwaard is het contrast tussen dichtbebouwde linten en de onbebouwde polderwegen. De laatste jaren zijn er hier en daar tussen de historische boerderijen en woonhuizen in de linten nieuwe woningen gebouwd als uitkomst van de Ruimte-voor ruimte-regeling. Hierbij behorende hoofdambities zijn onder andere:

- De verschillende karakteristieken per dorp en lint behouden en versterken; maatwerk per locatie.
- Het contrast tussen onbebouwde wegen en verdichte linten bewaren.
- Bij verdichting in de linten versterken van de verschillen tussen een symmetrische of een asymmetrische opbouw van het lint.
- Vanuit het lint doorzichten op het landschap open houden.

Ambitiebeeld

Ambitiebeeld is het koesteren van het uitgestrekte veenweidegebied en de relatieve openheid met het eeuwenoude kavelpatroon in landbouw- en natuurgebied. Ook behoud en versterken van het contrast tussen onbebouwde wegen en verdichte oostwest georiënteerde linten en de verschillen in symmetrie respectievelijk asymmetrie tussen de linten onderling maken hiervan onderdeel uit.
De hoofdambities zijn uitgewerkt in gebiedsprofielkaarten waarin kort de karakteristiek, toekomstige ontwikkelingen en de in de Kwaliteitskaart vastgestelde ambities zijn genoemd. Aansluitend volgt een beschrijving van de karakteristiek en de aanvullende ambities per legenda-eenheid.

Planontwikkeling in relatie tot Gebiedsprofiel
In de gebiedsprofielkaarten maakt het plangebied onderdeel uit van de kaart 'Linten blijven linten'. Dit wordt hieronder beschreven.

Linten blijven linten
De bebouwing van het landelijke gebied is geconcentreerd in de linten. Door de ontginning vanuit de rivieren hebben de linten een oost-west oriëntatie. De linten zorgen voor een geleding van het landschap in noord-zuid richting en lange open ruimtes in oostwest richting. De linten in het gebied zijn in twee categorieën te onderscheiden: dijklinten en veenlinten. Binnen deze twee categorieën wordt verder gedifferentieerd. Als ambitie wordt aangehouden: Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. 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 er 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.
Het Westeinde ligt in een veenlint met enkele ontginningsas. Het lint ligt aan een smalle weg met aan weerszijden watergangen, meestal een bredere wetering en aan de andere kant een smalle sloot. De watergangen variëren in breedte door kleinschalige turfwinning in het verleden. Het waterpeil ligt nauwelijks lager dan de weg, samen met de brede sloten zorgt dit voor een waterrijk beeld in het lint. Op delen staan tussen weg en wetering knotwilgen in rijen. De overwegend asymmetrische bebouwing, met aan een kant bijna continu bebouwing, en aan de andere kant losse bebouwing, is ontstaan door de verschillende ontginningsfasen. Aanvullende ambities zijn onder andere:

- Continueren en benadrukken van de oost-westoriëntatie van de linten.
- Herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van kavels dwars op het lint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek.
- Continueren en versterken van de, afhankelijk van het bebouwingslint, overwegende symmetrie of asymmetrie van het lint.
- In het dicht bebouwde (deel van het) lint smalle doorzichten handhaven.
- Herkenbaar houden van de karakteristieke bruggen over of dammetjes in de sloten.
- Streekeigen erfbeplanting en het gebruik van hakhout langs de wegen (knotwilgen of –essen) stimuleren.
- Uitbreidingen/ nieuwbouw naar achteren houdt rekening met de diepte van de kavel, de afstand tot het volgende lint en de zichtbaarheid vanaf de zij- en achterkanten.

Toetsing planontwikkeling aan Gebiedsprofiel Krimpenerwaard
Het plangebied ligt aan de noordzijde van het Westeinde in het veenlint met enkelvoudige ontginningsas. De landschappelijke dynamiek wijzigt niet, omdat alleen bestaande bijbehorende bouwwerken mogelijk worden gemaakt op het achter- en zijerf van een woonperceel aan het Westeinde 30. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt grenzend aan het woonperceel een moestuin mogelijk gemaakt, alsmede een schuilgelegenheid voor dieren. Dit zijn passende functies in de dorpsrand. De zichtlijnen vanaf het Westeinde naar het polderlandschap worden evenmin aangetast. De sloten blijven behouden. Het woonperceel is al landschappelijk ingepast met hoofdzakelijk gebiedseigen beplanting. Per saldo blijft de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk. Het contrast tussen het verdichte veenlint en het open veenweidegebied blijft beleefbaar. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Het tegengaan van verrommeling heeft hier prioriteit.

Conclusie
Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel Krimpenerwaard. De ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied wordt niet aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 14 juli 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is het beleid voor de fysieke leefomgeving beschreven met het oog op de naar verwachting op 1 juli 2021 in werking treden van de Omgevingswet.

Versterken kwaliteiten Krimpenerwaard
De gemeente vindt het belangrijk richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op de leefomgeving. Het gaat vooral om initiatieven en ontwikkelingen die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Daarom is een omgevingsvisie opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. Bij het opstellen van de visie en speerpunten is uitgegaan van de kwaliteiten en waarden van de Krimpenerwaard. De Omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen antwoord op de vraag hoe de toekomst van de Krimpenerwaard eruit ziet. De inhoud is in samenspraak met inwoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en partners gerealiseerd.

Belangrijke opgaven
De komende jaren wil de gemeente werken aan sterke en leefbare kernen, duurzame economische ontwikkeling, de klimaat- en energietransitie en veranderingen in het landelijk gebied. De visie helpt inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, investeerders en de gemeente bij het maken van plannen, initiatieven en beleid. De Omgevingsvisie nodigt uit samen te blijven werken aan een veilige, gezonde en duurzame Krimpenerwaard; waar het prettig wonen, werken, ondernemen en recreëren is.

Samen initiatieven tot succes maken
De gemeente staat positief tegenover nieuwe initiatieven. Initiatieven die passen bij de Krimpenerwaard en bijdragen aan haar toekomst. Zij hanteert het ‘ja-mits’ principe. Het is een kans om meer te werken vanuit wensen en signalen van de samenleving, vanuit vertrouwen en minder vanuit regels. Ook daagt de gemeente initiatiefnemers en haarzelf uit al in een vroeg stadium contact te zoeken met alle betrokken partijen. Participatie is immers een van de belangrijke aspecten van de Omgevingsvisie.

Conclusie
De omgevingsvisie heeft een hoog abstractieniveau waarover op perceelsniveau geen uitspraken worden gedaan. De locatie bevindt zich binnen de agglomeratie van de kern Berkenwoude. De aanpassing is ondergeschikt en ten dienste van een bestaande en als zodanig al bestemde functie (wonen). Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van dit bestemmingsplan.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

In dit bestemmingsplan worden enkele ondergeschikte functiewijzigingen mogelijk gemaakt zonder dat er sprake is van nieuwbouw. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat deze functiewijzigingen volgens het Besluit m.e.r. niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

4.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Van een 'rustig buitengebied' is sprake wanneer er in de nabijheid vrijwel geen andere functies voorkomen. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd.

Onderzoek/ beoordeling

Sprake is van een gemengd buitengebied, omdat naast enkele verderop gelegen veehouderijbedrijven ook woningen en overige niet-agrarische functies voorkomen. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd of er in de omgeving van het plangebied met een woning milieubelastende activiteiten aanwezig zijn. Binnen een straal van 100 meter zijn geen veehouderijbedrijven gevestigd. Ten westen van het plangebied is aan het Westeinde 32/34 planologisch een bedrijf toegestaan in milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Voor de kerk op nummer 28 geldt eenzelfde richtafstand. De afstand tussen de woning en deze functies is meer dan 10 m.

In onderhavige situatie worden geen nieuwe milieugevoelige functies toegevoegd. De activiteiten op het woonperceel zelf worden hobbymatig uitgevoerd, zodat voor nabij gelegen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen de beoogde functiewijzigingen aan het Westeinde 30 in Berkenwoude.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen, omdat er binnen het invloedsgebied (zowel bestaand als toekomstige ontwikkeling) geen milieubelastende activiteiten aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden dat in deze situatie sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.3 Geluid

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen).

Wettelijk kader Industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawaai

Het plangebied ligt aan het Westeinde met ter plaatse een snelheid van 60 km/ uur. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en een bestaande woning aan het Westeinde 30 waarvoor de uitzondering van toepassing is als genoemd in artikel 76, lid 3 Wgh. Dit betekent dat lid 1 en 2 van artikel 76 niet geldt met betrekking tot de woning. Hierdoor is in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek niet nodig.

Industrielawaai

In de nabijheid liggen geen (gezoneerde) bedrijfsterreinen. Met inachtneming hiervan kan er voor de woning een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' (oktober 2013). Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is als veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen.

Onderzoek/ beoordeling
Vanuit oogpunt van bodem bestaan er geen belemmeringen tegen het voorgenomen gebruik, omdat het feitelijke gebruik voor woondoeleinden niet wordt gewijzigd. Wanneer in de toekomst grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie
Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de functiewijziging op het onderhavige plangebied.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO_2	40 µg/m^3	200 µg/m^3	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
$PM_{2,5}$	25 µg/m^3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM_{10}	40 µg/m^3	n.v.t.	50 µg/m^3	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:
a. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
b. de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
c. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO_2 en PM_{10} in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
d. het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening
Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek luchtkwaliteit
Voor de toetsing of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit is van belang met welke functies het plangebied wordt uitgebreid. In het gebied al aanwezige functies worden niet

meegerekend bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Ten opzichte van de bestaande situatie is er alleen sprake van een functiewijziging zonder dat er nieuwbouw plaatsvindt.

De NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, is geraadpleegd voor 2018 en de diverse prognosejaren (2020 en 2030) in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10}, $PM_{2,5}$ en EC-concentratie langs het Westeinde. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO_2, PM_{10}, $PM_{2,5}$ en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie
In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Deze ontwikkeling maakt een functiewijziging mogelijk van agrarische doeleinden naar woondoeleinden. Voor dit plan is de NSL monitoringtool geraadpleegd. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden, zodat er geen gevolgen zijn voor deze bestemming. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader
Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling
Transport gevaarlijke stoffen
Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water
Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor
Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport
Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt. De Benedenberg zelf is ook niet opgenomen als een route gevaarlijke stoffen.

Transport per buisleiding
Voor risico-afstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit.

Ten oosten van het plangebied liggen twee aardgastransportleidingen van de Gasunie:

- een leiding (A-553) met een diameter van 36 inch en een druk van 66,2 bar (600 m ten oosten van het plangebied) met een inventarisatieafstand GR van 430 m;

- een leiding (A803) met een diameter van 48 inch en een druk van circa 80 bar (490 m ten oosten van het plangebied) met een inventarisatieafstand van 580 m.

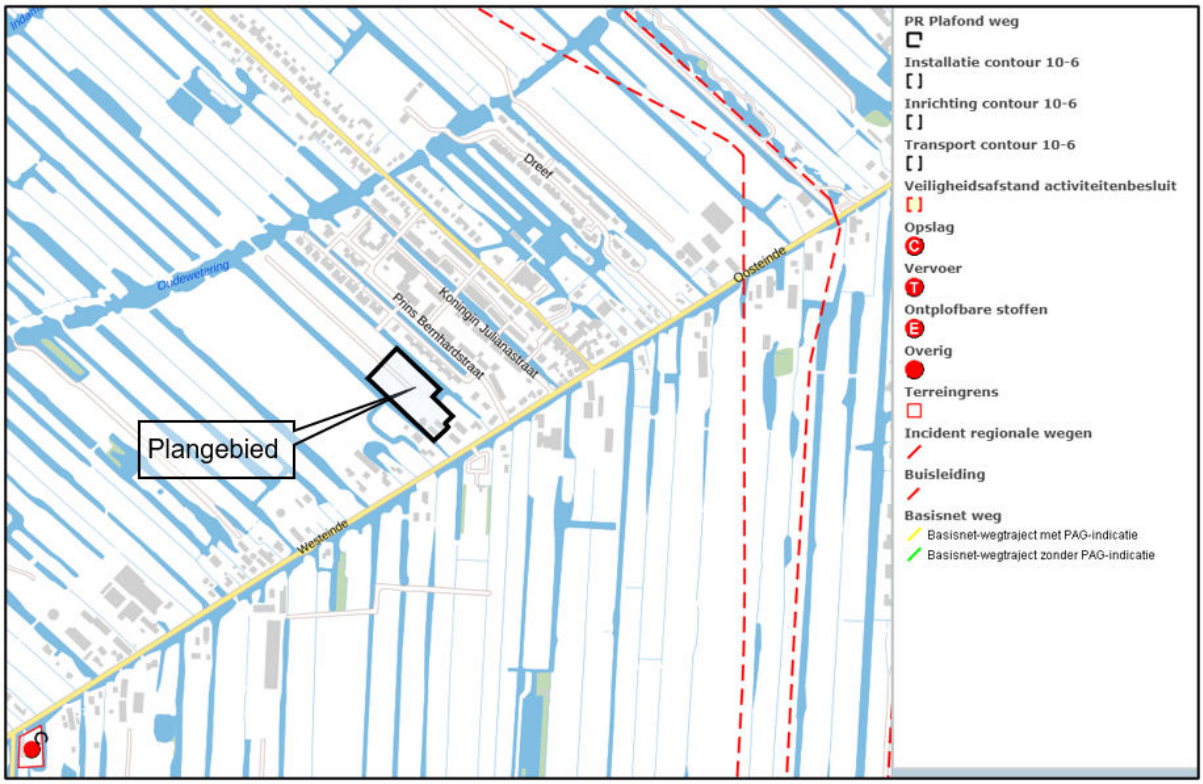
Rondom de aardgastransportleidingen ligt conform artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) een belemmeringenstrook van 5 m aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze belemmeringenstroken gelden beperkingen ten aanzien van het gebruik van de gronden ter bescherming van de aardgastransportleidingen. De leidingen zijn weergegeven in figuur 8. De populatiedichtheid in het buitengebied is zodanig laag, dat de eventuele beperkte verhoging van het aantal mensen dat in het gebied verblijft, niet leidt tot een vergroting van het groepsrisico. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarmee de populatiedichtheid toeneemt. Een berekening van het groepsrisico wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Hiermee is het groepsrisico voldoende verantwoord.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 7) zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 7: Uitsnede Risicokaart (plangebied zwart aangeduid).

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Er zijn vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.
Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten. In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd.

Waterbeheerprogramma 2022-2027
Op 26 januari 2022 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft het hoogheemraadschap haar visie en ambities voor het waterbeheer voor de komende jaren. Naast de wettelijke taken heeft het hoogheemraadschap voor de periode 2022-2027 ook specifieke ambities en doelen. Deze worden in aan de hand van de volgende drie thema's uiteengezet:

1. Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat. Door de omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat blijft het mogelijk om de taken in de toekomst goed uit te voeren. Het vasthouden van regenwater kan helpen verdroging te bestrijden, de waterkwaliteit te verbeteren en wateroverlast te voorkomen. Waar nodig zullen ook dijken versterkt moeten worden.
2. Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen. Het hoogheemraadschap wil de eigen bijdrage aan klimaatverandering verkleinen en het hergebruik van grondstoffen vergroten. In samenwerking met andere partijen wil het hoogheemraadschap ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit en de vergroting van de biodiversiteit.
3. Water en waterschap als onderdeel van de samenleving. Het hoogheemraadschap staat in dienst van de gebruikers en wil vanuit die verbondenheid samen aan de wateruitdagingen werken. Tevens wil zij graag het waterbewustzijn vergroten en het versterken van participatie. Digitalisering en innovatie speelt daarbij een steeds belangrijkere rol.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012
De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoenamen is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Toetsingscriteria
Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m²
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10

hectare bruto planoppervlak

3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

Kleine plannen

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Onderzoek/ beoordeling

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling is niet van invloed op de veiligheidssituatie in het plangebied. De bebouwing ligt buiten de kern- beschermingszones van een waterkering.

Waterhuishoudkundige situatie

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de Polder Berkenwoude. Langs het Westeinde ligt een hoofdwatergang. Verder liggen er aan de noordoost-, noordwest- en zuidwestzijde van het plangebied overige watergangen (figuur 8). Binnen de beschermingszones vinden geen bouwactiviteiten plaats.

Toekomstige situatie

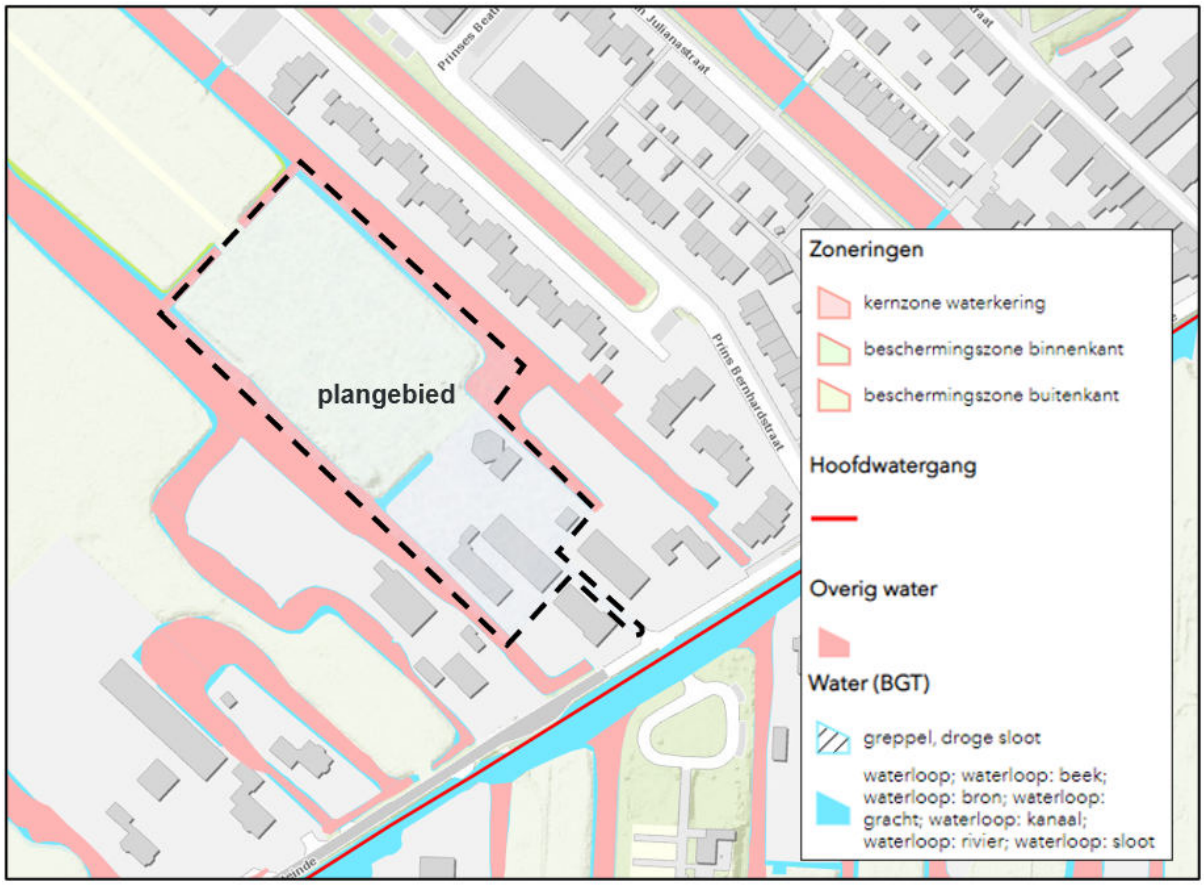
Onderhavig plangebied bestaat uit een bestemmingsvlak voor wonen en agrarisch. Er is uitsluitend sprake van functiewijzigingen, waarbij circa 30 stelconplaten en 500 m² betonnen verharding is verwijderd. Deze omzetting gaat niet gepaard met extra bebouwing of verharding. In totaal neemt de verharding met circa 600 m² af. Dit betekent dat op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap geen watercompensatie nodig is.

Afvalwaterketen en riolering

Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Afvalwater is aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen.

Conclusie

De Watertoets is via www.dewatertoets.nl op 27 juni 2020 (dossiercode 20200627-40-23672) uitgevoerd. De samenvatting is opgenomen in Bijlage 1. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er geen waterstaatkundige belangen zijn. Het hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies. Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde planontwikkelingen.



Figuur 8: Uitsnede Legger oppervlaktewatersystemen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

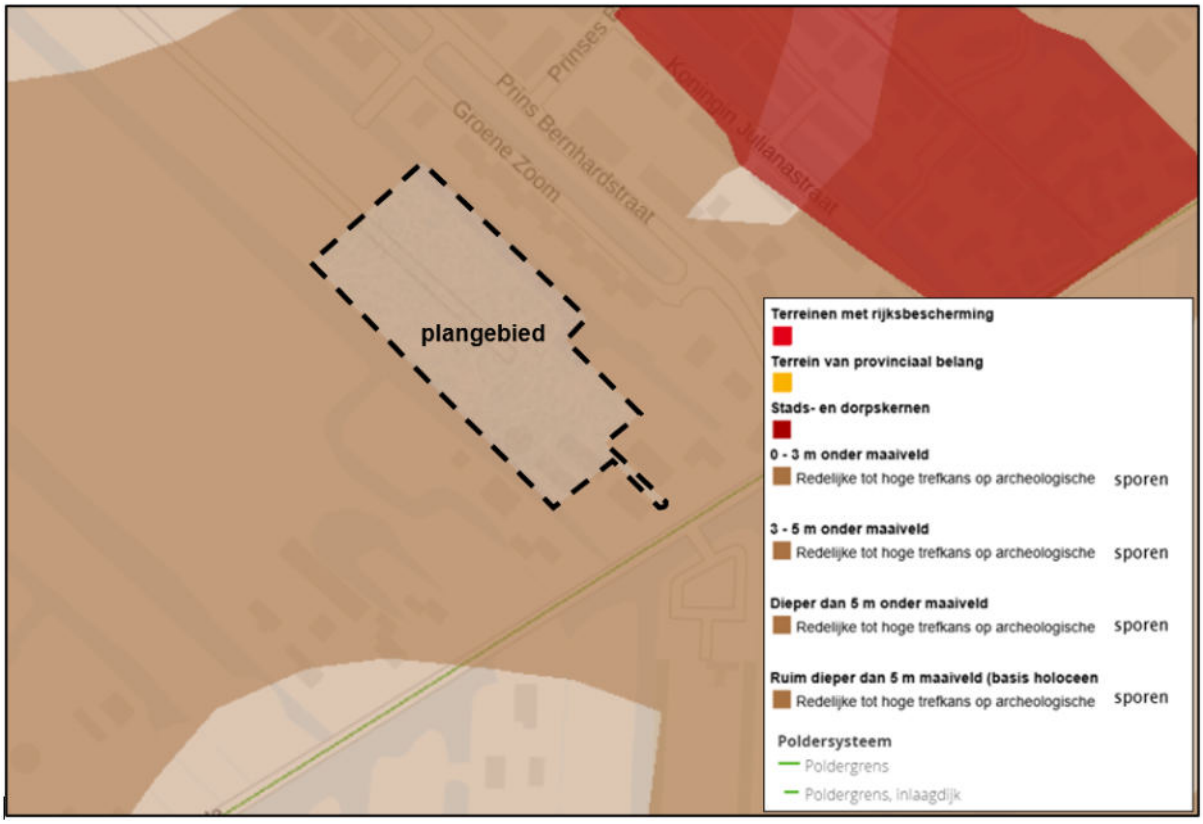
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart (zie figuur 9) laat zien dat er in dit deelgebied pas een grote kans op archeologische sporen is dieper dan 5 m maaiveld (basis holoceen) in oude stroomgordels en geulafzettingen in de Formatie van Echteld.

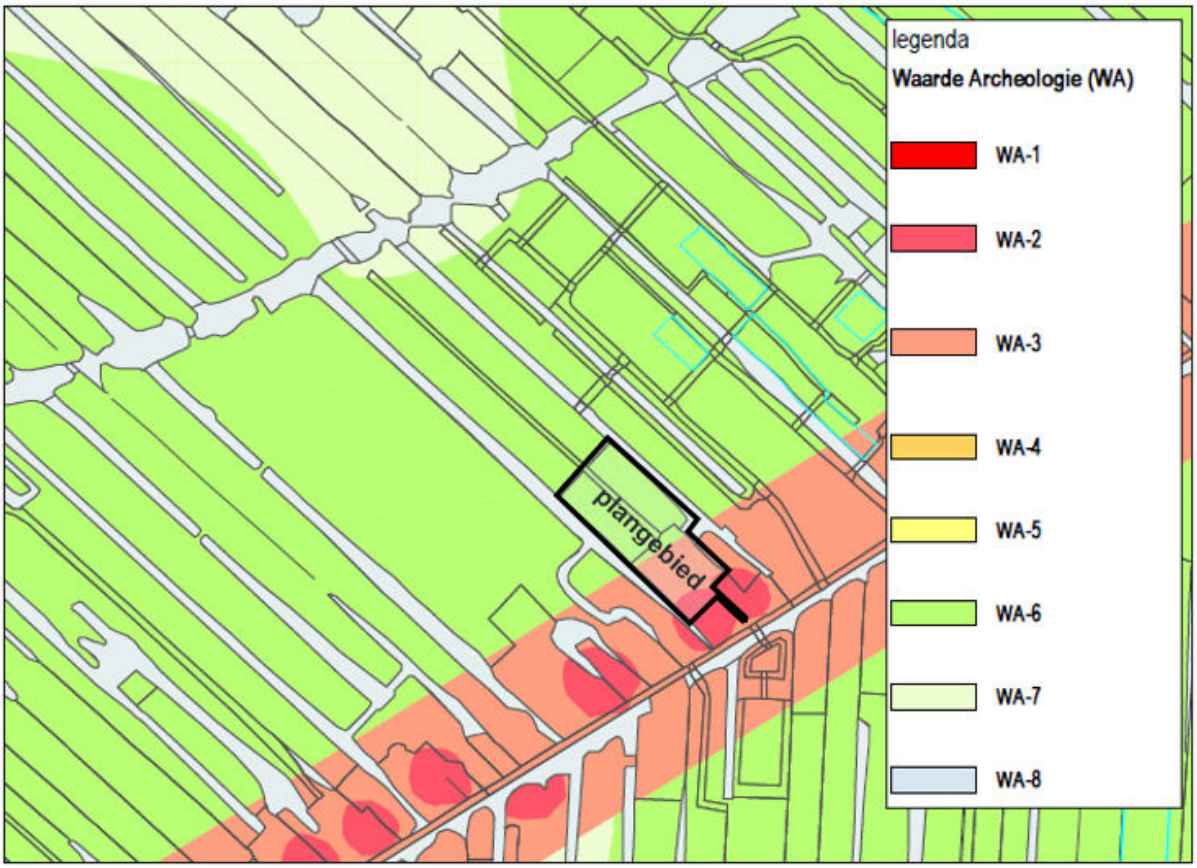


Figuur 9: Gecombineerde Waardenkaart CHS provincie Zuid-Holland (plangebied zwart omlijnd).

4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 13 december 2016 de Archeologienota Krimpenerwaard vastgesteld. Deze nota schept duidelijkheid over de archeologische waarden binnen de gemeente en geeft richtlijnen over de omgang hiermee. Op grond van de archeologische beleidskaart (zie figuur 10) heeft het gebied een lage (WA-6), middelhoge (WA-3) en hoge trefkans (WA-2), waarbij in beginsel een onderzoekseis geldt voor bodemingrepen groter dan respectievelijk 2.500 m², 100 m² en 50 m². Een archeologisch onderzoek kan achterwege worden gelaten, omdat er in het plangebied geen bodemingrepen plaatsvinden.
Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het plangebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van toekomstig grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie
Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld voor deze planontwikkeling. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.



Figuur 10: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart (plangebied zwart omlijnd).

4.3.3 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In het plangebied staat een woning die geen monumentale en cultuurhistorische waarde heeft. Verder is er alleen sprake van een functiewijzigingen zonder dat er aanpassingen plaatsvinden op het perceel.

Conclusie

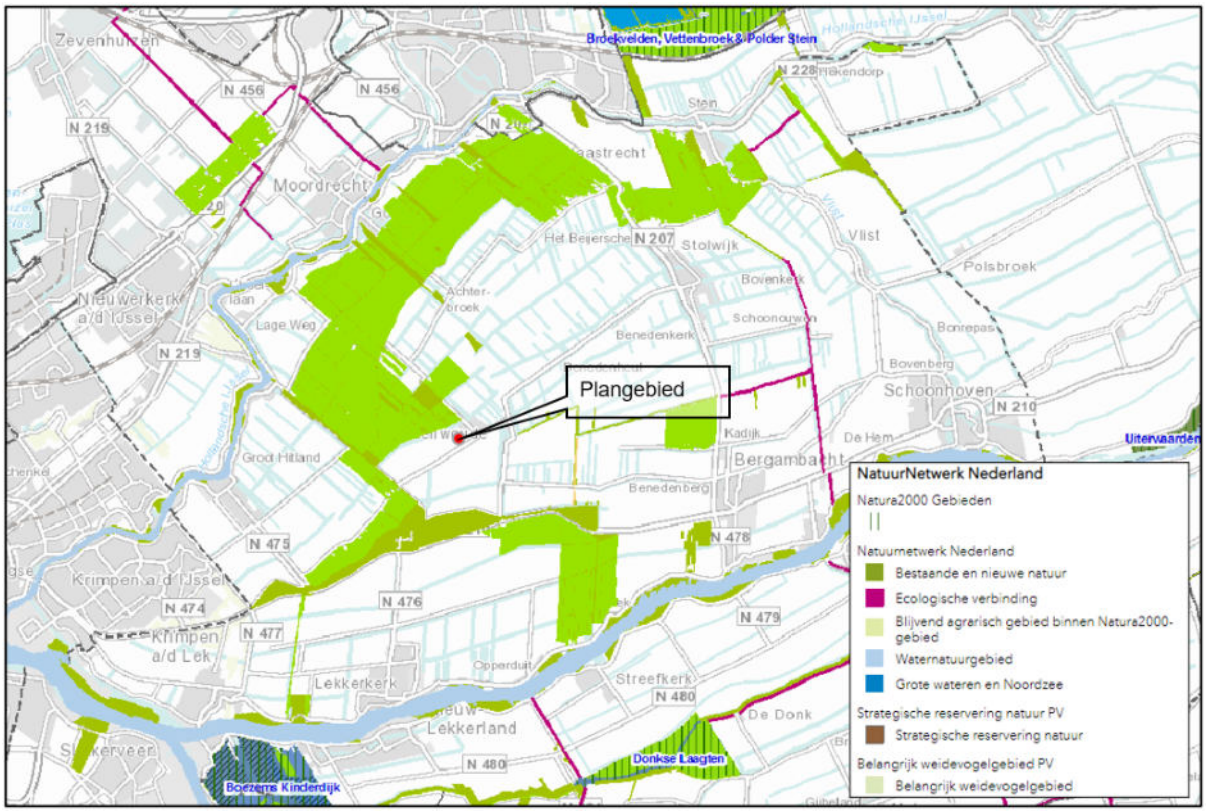
Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld voor deze planontwikkeling.

4.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', bevindt zich op een afstand van circa 8,3 km ten noorden van het plangebied. In zuidwestelijke richting ligt op circa 7,4 km de 'Boezems Kinderdijk'. Het Natura2000-gebied 'Donkse Laagten' ligt circa 7,2 km zuidelijker. Sprake is alleen van functiewijzigingen op bestaande percelen, zodat deze Natura2000-gebieden niet worden beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht als gevolg van deze functiewijzigingen.
Ten noorden van het plangebied ligt bestaande en nieuwe natuur van Natuurnetwerk Nederland op minimaal 380 m afstand (figuur 11). Ook heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 11: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven.)

Stikstofdepositie
Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op 8,3 km noordelijk gelegen 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en zuidelijk gelegen Natura2000-gebieden 'Donkse Laagten' en 'Boezems Kinderdijk' betreffen Vogelrichtlijngebieden. Dit zijn niet stikstofrelevante Habitatrichtlijn-gebieden, met dien verstande dat dat de Polder Stein waarschijnlijk binnenkort wordt aangewezen als habitatrichtlijngebied. Daarnaast zijn delen van de zuidelijk gelegen 'Uiterwaarden Lek' aangeduid als Natura2000-gebied. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie is er geen sprake van extra verkeersbewegingen, omdat er uitsluitend functiewijzigingen plaatsvinden zonder dat de bebouwing toeneemt. Gesteld kan worden dat er geen toename van N-emissie plaatsvindt. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de natuur vallen hierdoor op voorhand uit te sluiten. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.

4.4.1 Effect vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet uitsluitend in functiewijzigingen van het plangebied. Er vinden geen kap- of snoeiwerkzaamheden plaats van aanwezig groen. De kans is dan ook nihil dat de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect hebben op beschermde soorten. Dit in combinatie met voortzetting van het gebruik maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Algemene zorgplicht

De Wet natuurbescherming bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan voor deze planontwikkeling.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen planologisch relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond (GBKN) schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het nu geldende bestemmingsplan. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met Waarden

Het noordelijke gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De betreffende gronden maken deel uit van het waardevolle agrarische cultuurlandschap van het Groene Hart en worden gebruikt het behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met uitzondering van een schuilgelegenheid voor dieren ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - solitaire stalruimte' is verder geen bebouwing toegestaan. Voor de moestuin is een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding.

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' is het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden niet toegestaan in verband met behoud van open uitzicht. Dit is mede opgenomen naar aanleiding van de resultaten van een mediationtraject.

Omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden

De regels voor de agrarische bestemming bevat een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden. Dit betreft de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het opgenomen stelsel heeft als doel om de aanwezige en potentiële natuur- en landschapswaarden binnen deze bestemming te beschermen. Tevens mogen de vergunningplichtige werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor het landschap en/of de waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Artikel 4 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Binnen deze bestemming is een hoofdgebouw toegestaan. In de planregels is onder meer de toegestane hoogte van het hoofdgebouw en de maximale inhoud hiervan vastgelegd. Met betrekking tot de situering van het hoofdgebouw is op de verbeelding een bouwvlak ingetekend, waarin een hoofdgebouw gesitueerd dient te worden.

Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Hierbij geldt dat de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mogen worden bebouwd tot een maximum van 50 m². In aanvulling daarop is voor de hooiberg een specfieke bouwaanduiding opgenomen met een maatvoering voor de goot- en bouwhoogte die gelijk is aan de bestaande hoogten.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ is bij recht de uitoefening van een beroep aan huis mogelijk tot maximaal 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m². Belangrijke voorwaarden zijn dat de activiteit moet worden uitgeoefend door de bewoner van de woning, er geen nadelige invloed mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag optreden. Via een afwijking onder voorwaarden is ook een bedrijf aan huis mogelijk tot een oppervlakte van maximaal 30% van de bebouwing tot een maximum van 40 m². De voorwaarden zijn gelijk aan die voor het uitoefenen van een beroep aan huis.

Artikel 5, 6 en 7 Waarde - Archeologie 2, 3 en 6

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde archeologische beleidsadvieskaart zijn in het bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2, 3 en 6' opgenomen om de in het plangebied voorkomende zone met archeologische (verwachtings)waarden juridisch-planologisch te beschermen. In de dubbelbestemmingen is aangegeven in welke mate en onder welke voorwaarden werkzaamheden zijn toegestaan. De opgelegde beperkingen zijn opgelegd om te voorkomen dat (mogelijk) voorkomende archeologische waarden worden aangetast.

Van de mogelijkheden die de onderliggende bestemming biedt voor de uitvoering van (bouw)werkzaamheden kan pas gebruik worden gemaakt indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat als gevolg van de geplande werkzaamheden geen schade wordt toegebracht aan archeologische waarden. Aan een te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden die er op gericht zijn om archeologische resten te behouden. Deze voorwaarden kunnen ook gericht zijn op de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd. Verlangd kan worden dat de werkzaamheden plaatsvinden onder archeologische begeleiding.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 12 Overige regels

In de 'Overige regels' zijn de regels over parkeren opgenomen met verwijzing naar de CROW-publicatie 381 (december 2018). Als regel wordt uitgegaan van de maximum parkeernorm. Voorts is in dit artikel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen afwijken van de parkeernormen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 13 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 14 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. Het betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door initiatiefnemer zullen worden gedragen. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten.

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Dit houdt in dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. Wel is tussen initiatiefnemer en gemeente een planschadeovereenkomst aangegaan teneinde de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. De ambtelijke kosten worden gedekt door de leges. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Gedeputeerde Staten hebben geen aanleiding gezien om inhoudelijk op het plan te reageren.

De Watertoets is doorlopen via de Watertoets.nl. Hieruit bleek dat er vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaren zijn. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.2. In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard per brief van 20 oktober 2020 laten weten dat het plan geen nadelige invloed heeft op de watersystemen en er vanuit het Hoogheemraadschap geen bezwaren bestaat tegen (de vaststelling) van het plan.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf 10 maart 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 14 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen, zoals opgenomen in Bijlage 2.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 27-6-2020
dossiercode 20200627-40-23672

Geachte heer/mevrouw,

U heeft, via www.dewatertoets.nl, een watertoets uitgevoerd voor een plan binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op basis van de door u verstrekte gegevens concluderen wij dat er geen waterstaatkundige belangen zijn. Het hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf* van het plan een verwijzing te maken naar deze watertoets.

Hoogachtend,

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Maasboulevard 123
3063 GK Rotterdam

Telefoon: 010 45 37 335
E-mail: info@hhsk.nl

* De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de effecten die het plan heeft op het watersysteem, de waterkeringen, afvalwatersituatie en de daaraan gelieerde uitvoering van de taken van het hoogheemraadschap.

www.dewatertoets.nl

datum 27-6-2020
dossiercode 20200627-40-23672

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Krimpenerwaard

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder dat de bebouwing wordt uitgebreid?
ja

Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?
nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
nee



Afbeelding plangebied en eventueel geraakte kaartlagen.

www.dewatertoets.nl

Bijlage 2 Nota van beantwoording zienswijzen

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

(Ontwerp)bestemmingsplan Westeinde 30, Berkenwoude

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westeinde 30, Berkenwoude' heeft vanaf 10 maart 2021 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijke en/of mondeling zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Binnen de termijn zijn 14 zienswijzen ontvangen. Daarnaast bestaat er aanleiding voor enkele ambtshalve aanpassingen. De zienswijzen worden behandeld in onderdeel A van deze nota, de ambtshalve wijzigingen in onderdeel B.

A ZIENSWIJZEN

Namens of door de volgende partijen zijn zienswijzen ingediend:

1 Bos Van Eck Advocaten Mediators, namens indieners 1 en 2;
2 Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens indiener 3;
3 Indiener 3 op eigen titel;
4-14 Indieners 4 tot en met 14 (gelijkluidende zienswijzen).

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. De zienswijze van indiener 3 is pro forma ingediend. Binnen de gestelde aanvullingstermijn is geen aanvulling ontvangen. Nadien zijn door reclamant 3 evenwel nog nadere stukken toegezonden. Deze zijn volledigheidshalve betrokken in de beoordeling.

Ten aanzien van de inhoud en beoordeling

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn hieronder puntsgewijs samengevat en vervolgens beantwoord. Dit op basis van de hierboven vermelde volgorde. Daarbij zijn zienswijzen 2 en 3 samengevoegd (beiden indiener 3). Samengevoegd zijn ook de gelijkluidende zienswijzen van indieners 4 tot en met 14. Per punt is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

Zienswijze 1 – Namens indieners 1 en 2	
Samenvatting	1. Aanpassing van het bestemmingsplan tijdens lopende gerechtelijke procedures is een onevenredige inmenging in deze procedures; 2. Cliënten hebben geageerd tegen een ten onrechte verleende omgevingsvergunning voor de aanplant van knotwilgen en een ecologische oever; 3. Er zijn gerechtelijke procedures opgestart met betrekking tot de in strijd met het bestemmingsplan geplaatste moestuin, aangebrachte laurierhaag en aangebrachte verharding. Het ontstemt dat in tegenstelling tot uitvoering van de verplichting tot handhaving besloten wordt om de strijdige activiteiten op het perceel middels een bestemmingsplan te legaliseren;

	4. Uitbreiding van de woonbestemming vormt een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische- en landschappelijke waarde op het perceel; 5. Een groot deel van de agrarische bestemming wordt door de woonbestemming opgeslokt. De uitbreiding om strijdige activiteiten te legaliseren vormt een onevenredige aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde op het perceel; 6. Het vrije uitzicht van cliënten op een agrarische kavel met geringe activiteiten en zeer geringe (geen) bebouwing wordt hen middels de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan ontnomen; 7. Het planologisch faciliteren van een Bed&Breakfast heeft onevenredige gevolgen voor de omwonenden; 8. Legalisatie van de illegale moestuin vormt een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarde van het plangebied; 9. In de plantoelichting wordt de moestuin aangemerkt als agrarisch aanverwant gebruik. Dat is onjuist. Een moestuin is evident gelieerd aan de woonbestemming. In 2011 is door de gemeenteraad expliciet opgemerkt dat het gebruik als moestuin niet past in het karakteristiek veenweidelandschap. Verzocht wordt de in 2011 ingeslagen weg te volgen met het oog op consistent beleid en moestuinen binnen de bestemming Agrarisch met waarden niet toe te staan; 10. De uitbreiding van mogelijkheden binnen de bestemming ‘Agrarische met waarden’ vormt een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden in het plangebied; 11. De primaire activiteit uit het geldende bestemmingplan, ‘reële grondgebonden agrarische graasdierbedrijven met inachtneming van het bepaalde onder c’ is geschrapt. Dat houdt in dat reële grondgebonden graasdierbedrijvigheid niet langer mogelijk is op het perceel Westeinde 30 en het plangebied aan het buitengebied is onttrokken; 12. De koppeling tussen agrarische aanverwant gebruik en het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde is integraal geschrapt; 13. De houtopstanden en bomen worden in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte gelegaliseerd; 14. Langs de oever gelegen aan de noordoostelijke zijde van het plangebied zijn knotwilgen geplant. Deze worden in dit ontwerpbestemmingsplan aangeduid als onherroepelijk vergunde en gelegaliseerde beplanting. Dat is niet het geval; 15. De belangen van cliënten zijn onvoldoende meegewogen. Zij hebben belang bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden wordt geëerbiedigd en de bestemming ‘Agrarische met waarden’ behouden blijft. Die planologische status is onderdeel van het woongenot nu deze een wijde blik, openheid en rustige woonomgeving garandeert; 16. Planschade kan worden voorkomen door het vaststellen van een alternatief plan; 17. Verzocht wordt het bestemmingplan niet vast te stellen, dan wel een bestemmingsplan vast te stellen op basis van een deugdelijke

	belangenafweging en de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden te behouden.
Beantwoording	1. Onder andere in het kader van de ingediende verzoeken om handhaving is als onderdeel hiervan ook beoordeeld of strijdigheden met het geldende bestemmingsplan planologisch kunnen worden ingepast. Nu dat naar het oordeel van de gemeente mogelijk is, is in dat kader een bestemmingsplan voorbereid. Daarbij is overigens tot twee keer toe ‘een pas op de plaats’ gemaakt. Eerst in verband met een door de gemeente geïnitieerde poging tot mediation tussen partijen en nadien nog een door de bestuursrechter gedaan voorstel tot mediation. Nadat de bestuursrechter heeft laten weten dat mediation niet door alle betrokken partijen werd gewenst is het voorbereide ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. 2. Dit ligt bij de bestuursrechter en doorloopt een eigen proces. De knotwilgen worden met het voorliggende bestemmingsplan niet gelegaliseerd. Net als in het nu geldende bestemmingsplan geldt op de locatie van de knotwilgen de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en geldt hiervoor een vergunningstelsel voor het planten van bomen. Datzelfde geldt voor het aanleggen van oeverbeschoeiing voor zover die meer dan 20 cm boven het waterpeil zijn gelegen. De regeling voor het uitvoeren van deze zogenaamde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden binnen de bestemming ‘Agrarische met waarden’ is één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. 3. Er is verzocht om handhaving. Dit verzoek is afgewezen. Inmiddels loopt er een beroepsprocedure bij de rechtbank. Daarnaast zijn er op 7 april 2021 omgevingsvergunningen verleend voor de moestuin, aangebrachte laurierhaag en verharding. Deze vergunningen zijn momenteel onderdeel van een bezwarenprocedure. Deze procedures volgen een eigen pad. Zoals al aangegeven bij punt 1 van deze zienswijze ligt naast een beginselplicht tot handhaving ook de vraag voor of geconstateerde strijdigheden kunnen worden gelegaliseerd. Nu daarvan volgens de gemeente is gebleken ontstaat daaruit de aanleiding om een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. 4. De uitbreiding van de woonbestemming en de inpassing van de moestuin en schuilgelegenheid hebben weinig invloed op de landschappelijke waarden. Het verkavelingspatroon verandert niet en de lengtesloten die beeldbepalend zijn, worden behouden. De maat en weidsheid van het polderlandschap wordt hier minimaal aangetast aangezien er al een woning met erf aanwezig is op het perceel en het niet een leeg doorzicht betreft aan het veenlint met enkele ontginningsas. Het gaat hier om een uitbreiding van de bestemming wonen aan het lint, waarbij het contrast tussen verdichte linten en het open polderlandschap behouden blijft. De uitbreiding naar achteren houdt rekening met de diepte van het kavel, want in het lint zijn er al meerdere woonkavels en agrarische (bouw)percelen die dieper het landschap in steken.

	De rand tussen dorp en veenweide loopt in een rechte lijn parallel met de verkaveling of haaks erop. Woonbebouwing en bedrijventerreinen staan met voor- of achterkant naar het landschap. De ‘zijkant’ van het dorp parallel aan de verkaveling heeft geen specifieke grens en ligt dan ook niet vast. Landschappelijke patronen zoals poldersloten lopen vaak door tussen de bebouwing. De rand behoudt bij de uitbreiding van de woonbestemming een zachte, waterrijke en groene overgang naar het landschap, waarbij landschappelijke patronen, zoals watergangen, kades of rijen knotwilgen zorgen voor een verweving van bebouwing en landschap. De zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap langs landschappelijke structuren zoals sloten worden door de uitbreiding van de woonbestemming en het inpassen van de moestuin en schuilgelegenheid niet aangetast. Tot slot zijn karakteristieke landschapselementen relevant voor de landschappelijke waarde. Dit zijn elementen die, tezamen met het verkavelingspatroon, de structuur en het aanzien van het landschap bepalen en het landschap kenmerken, zoals eendenkooien, pest- en geriefbosjes, poelen, kleine historische wateren, knotbomen, singels en houtwallen, natuurvriendelijke oevers. Die zijn evenwel niet aanwezig op het perceel of worden door het plan niet aangetast. Voor wat betreft de cultuurhistorische waarden gaat het om alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen. De cultuurhistorische atlas geeft aan dat de waarden hoog zijn met als kenmerk: veenontginning, zone met veenputten. Dit betreft het hart van het veenweidelandschap, het ‘kroonjuweel’ waarbij een opvallende gave strokenverkaveling, met veenputten en eendenkooien aanwezig is. Dit gebied scoort daarom zeer hoog. Het middengebied van de Krimpenerwaard is een ruimtelijke eenheid met een heldere begrenzing die bestaat uit landscheidingskaden, vaarten en vlieten. De cope-verkaveling en het watersysteem zijn nog grotendeels intact en bepalend voor de maat van de openheid, het regelmatige landschapspatroon (opgebouwd uit achtereenvolgens een ontginningsbasis, open gebied en een achtergrens) en de oost-west georiënteerde nederzettingsstructuur. Het centrumgebied heeft een waterrijk karakter. Erfbeplanting, rijen knotwilgen en het opgaand groen van eendenkooien en geriefbosjes maken het vlakke veenweidelandschap ervaarbaar. De kilometers lange bebouwingslinten contrasteren met de openheid van het veenweidegebied en hebben door de vele open spaties in het lint een sterke relatie met het landschap. Uitgangspunt is om bij ontwikkelingen zowel de structuur alsook van fysieke elementen (gebouwen, waterlopen, kades, e.d.) te behouden en versterken van door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen).

	Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk. In het plangebied komen veenputten en eendenkooien niet voor. De gave strokenverkaveling wordt door de uitbreiding van de woonbestemming en de inpassing van de moestuin en schuilgelegenheid niet aangetast. Op deze locatie past de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen de boven genoemde uitgangspunten. 5. De uitbreiding van de woonbestemming bedraagt circa 2.250 m². De helft daarvan betreft de toerit tussen Westeinde 26 en 28 en het deel achter Westeinde 26. De toerit is de (enige) toegangsweg tot het woonperceel Westeinde 30. Het ligt om die reden voor de hand dit onderdeel te laten zijn van de woonbestemming. In de strook achter Westeinde 26 is vanuit het verleden al verharding (erftoegang, paardenbak) en bouwwerken (o.a. een schuur en een hooiberg) aanwezig. Hier is van landschappelijke waarde geen sprake die verloren gaat door ter plaatse de woonbestemming uit te breiden. Aan de bestaande hooiberg kan in cultuurhistorisch opzicht bovendien enige waarde worden toegekend nu die verwijst naar de voormalige agrarische (bedrijfs)functie van het perceel. De hooiberg wordt positief bestemd. Voor het overige vindt de uitbreiding aan achterzijde plaats. De woonbestemming wordt daar circa 16 m¹ dieper dan de bestaande woonbestemming en er ontstaat zo een rechte en logische grens tussen de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden’. Zoals beantwoord bij punt 4 van deze zienswijze leidt dit niet tot een aantasting van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. 6. Voorop wordt gesteld dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat en dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van belangen kunnen andere regels voor gronden worden vastgesteld. Ter hoogte van de achtertuin van cliënten blijft de agrarische bestemming ongewijzigd. De kortste afstanden van de achtertuin van de indieners van de zienswijze tot de aangeduide moestuin en schuilgelegenheid liggen op respectievelijk 45m¹ en 60m¹. Gelet op deze afstand, er geen gebouwen zijn toestaan ter plaatse van de aanduiding ‘moestuin’ en de maatvoering van de schuilgelegenheid beperkt is tot een oppervlakte van 6m² en een bouwhoogte van 2m¹ is van een significante of onevenredige aantasting van het vrije uitzicht geen sprake. 7. Op basis van het gemeentelijk toeristisch recreatief beleid wordt in bestemmingsplannen al geruime tijd via regelingen voorzien in mogelijkheden voor Bed&Breakfast (hierna B&B) bij onder andere woonbestemmingen. Ook in het nu geldende bestemmingsplan is hiervoor een regeling opgenomen. Daar via een afwijking (nee, tenzij), terwijl in de meer actuele bestemmingsplannen dit in het hoofdgebouw binnen de woonbestemming is toegestaan als wordt voldaan aan de gebruiksregels (ja, mits). Op basis van de actuele planologische

	inzichten is in het ontwerp van de voorliggende herziening aansluiting gezocht bij die ‘ja, mits’ systematiek, zoals die nu in plannen wordt gehanteerd. De bewoners/eigenaar hebben, gelezen de zienswijzen op dit punt, aangegeven niet de ambitie te hebben de woning beschikbaar te willen stellen voor B&B. De regeling wordt om die reden geschrapt. 8. Zoals aangegeven in de beantwoording van punt 4 van deze zienswijze is geen sprake van aantasting van de landschappelijke waarde. 9. In een moestuin worden gewassen geteeld. In zoverre is het gebruik verwant aan agrarisch gebruik waar immers ook gewassen (kunnen) worden geteeld. Een moestuin is echter niet gericht op de bedrijfsmatige productie van gewassen, maar voor ‘eigen’ consumptie. In zoverre is het niet direct passend in de agrarische bestemming. In die omstandigheid is er voor gekozen om binnen de agrarische bestemming het gebruik van een moestuin via een aanduiding specifiek toe te staan. Voor wat betreft de verwijzing naar de beoordeling van een zienswijze uit 2011 over het ontwerp van het nu geldende bestemmingsplan wordt opgemerkt dat dit indertijd ging over een moestuin op een ander perceel en andere situatie. Bovendien is op basis van de huidige inzichten en beleidskaders een afweging gemaakt over de situatie op Westeinde 30. Zie daarvoor ook de beantwoording van punt 4 van deze zienswijze. 10. De uitbreiding van mogelijkheden binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ beperkt zich tot het gebruik van een moestuin en een gebouwde schuilgelegenheid ter plaatse van de betreffende aanduidingen. Zoals bij punt 4 van deze zienswijze al is beantwoord is als gevolg daarvan geen sprake van een (onevenredige) aantasting van de landschappelijke waarden. 11. De bestemming ‘Agrarisch met waarden’ in het geldende bestemmingsplan heeft betrekking op een groot gebied waarbinnen ook agrarische bouwvlakken zijn opgenomen. In die bouwvlakken dienen de reële grondgebonden graasdierbedrijven zich te vestigen c.q. de bebouwing te worden geconcentreerd. Hierbuiten kan en mag de grond met die bestemming ten dienste van die bedrijven worden gebruikt, veelal in de vorm van beweiding. Omdat in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan geen agrarisch bouwvlak voorkomt is de specifieke omschrijving ‘reële grondgebonden agrarische graasdierbedrijven’ niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Het reguliere grondgebruik ten behoeve van die bedrijvigheid is gewoon toegestaan op grond van 3.1 onder a: ‘*agrarisch aanverwant gebruik, zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering*’. De gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ kunnen derhalve gebruikt worden ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Het vestigen van een grondgebonden (graasdier) bedrijf is in het geldende en voorliggende plan niet mogelijk.

	12. Het agrarische aanverwant gebruik als de behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) van de bestemming 'Agrarische met waarden'. Op basis van artikel 3.3 in die bestemming volgt dat voor 'het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijn en of werkzaamheden' al dat rekening moet worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voor de volledigheid en naar model van het geldende plan zal in de bestemmingsomschrijving bij 3.1 sub a en e een verwijzing worden opgenomen naar sub b (het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon c.q. slotenpatroon en graslandvegetaties). 13. Aanplant binnen de woonbestemming is mogelijk. Daarin is geen vergunningstelsel opgenomen voor het planten van bomen. Voor het deel van het plangebied met de bestemming 'Agrarische met waarden' geldt wel een vergunningplicht. Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 2 van deze zienswijze. 14. De knotwilgen zijn niet als zodanig benoemd of aangeduid. Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 2 van deze zienswijze. 15. De belangen van omwonden worden meegewogen en de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan maakt daarvan onderdeel uit. Pas daarna volgt een definitief besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zoals in de voorgaande punten is toegelicht, leidt het nieuwe bestemmingsplan niet tot aantasting van landschappelijke- en/of cultuurhistorische waarden en is van een onevenredige aantasting van het woongenot van cliënten of andere omwonenden geen sprake. 16. In het geval indieners van de zienwijze van oordeel zijn dat het nieuwe bestemmingsplan tot planschade leidt die voor vergoeding in aanmerking komt, kunnen zij daartoe een verzoek doen via de daarvoor beschikbare procedure. 17. Het voorliggende bestemmingsplan doet zoals is vermeld in de plantoelichting en in de (voorgaande) beantwoording van de zienswijzen geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Van een afweging van belangen is, met in achtneming van de ontvangen en beoordeelde zienswijzen en de vanwege de zienswijzen aangebrachte wijzigingen, sprake.
Aanpassingen	De zienswijze geeft op punten 7 en 12 aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan, te weten de toelichting en de regels. Zie daarvoor het overzicht van aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen. Deze zienswijze geeft op de overige punten geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
Zienswijzen 2 en 3- namens indiener 3	
Samenvatting	1. Het lijkt er op dat de gemeente kiest voor een makkelijke oplossing, namelijk alles legaliseren binnen een wijzigingsplan zodat de juridische twistpunten onder het mom van het zicht op legalisatie worden weggepoetst, zonder dat rekening wordt gehouden met de bezwaren en belangen van omwonenden.

	2. Door het plan wordt het mogelijk om een knotwilgenrij langs de waterkant te realiseren. Deze knotwilgenrij is al lange tijd onderdeel van juridische procedures omdat hiertegen bezwaar bestaat omdat deze het volledig zicht op de wijdse omgeving ontnemen. 3. Ook andere (fruit)bomen worden mogelijk. Gevreesd wordt voor een muur van bomen en andere begroeiing waardoor geen zicht meer bestaat op het agrarische landschap. In dat kader wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan, waarin is bepaald dat niet overal zondermeer bomen kunnen worden aangeplant. 4. Er loopt een juridische procedure over de knotwilgen. Door terinzagelegging van het plan wordt hier gewoon overheen gestapt. 5. Er vindt een verdubbeling van het bouwvlak plaats om veel illegale bouwwerken op het perceel te legaliseren en andere bouwwerken alsnog mogelijk te maken. Dat zorgt voor een flinke beperking van het woongenot. 6. Er is niet inzichtelijk wat nu wel en niet mag. Het lijkt alsof er geen sprake meer is van maximale bebouwing. Binnen het bouwvlak mag alles worden veranderd zonder dat daar enige invloed of controle op is. 7. Er ligt een fundering van een garage. Die is niet afgemaakt. Dat zal nu wel gaan gebeuren is de verwachting. 8. In dit plan wordt expliciet aangegeven dat alles wat thans is gerealiseerd mag blijven staan. Het is niet duidelijk in hoeverre de belangen van omwonenden voldoende zijn meegenomen bij die beoordeling. Het neigt naar een eenzijdige oplossing van de eigenaar. 9. De mogelijkheid voor een B&B met 4 kamers en dus 8 personen wordt geboden. Met deze mogelijkheid wordt bewerkstelligd dat twee illegale woningen, de paardenstal en de zorgwoning, alsnog worden gelegaliseerd. 10. Wanneer de B&B commercieel in gebruik wordt genomen betekent dit een aantrekkende werking voor bezoekers. Dat houdt meer geluidsoverlast in op een plek waar eerst alleen agrarische activiteiten mogelijk waren (weilanden). Dit houdt een grote achteruitgang in het woongenot in. 11. De op het perceel staande speeltoestellen staan op een locatie met de bestemming Agrarisch met waarden. Door het bouwvlak te vergroten vallen ze daar ineens binnen. Client vraagt zich af waarom de speeltoestellen zo ver uit de bebouwing gerealiseerd moeten worden. 12. In het (nog) geldende bestemmingsplan is een definitie gegeven over wat valt onder de Agrarisch met waarden. Hieronder valt een moestuin niet. Bij de beantwoording van de zienswijze over dat plan is gesteld dat de moestuinen niet passen in de karakteristiek van het veenweidelandschap. 13. Een deskundig landschapsadvies ontbreekt. Client heeft en deskundig landschapsadvies laten opstellen. De gemeente heeft hierover niets tegenover gesteld.

	14. De eigenaar heeft begin 2019 het naastgelegen perceel erbij gekocht. In het plan wordt bij de ligging van het plangebied misleidend gesteld dat daar een leegstaande bedrijfswoning met hierachter een bedrijfsgebouw staat. De huidige eigenaar heeft hier een nieuw maximaal woonhuis gebouwd, waar de 2 gezinnen, die hoofdgebruikers zijn van de moestuin. 15. In de toelichting wordt gesuggereerd dat de oppervlakte verharding , waaronder de toerit naar het perceel, niet meer ten dienste staat van de agrarische bestemming. De toerit wordt voor zover bekend bij client nog wel gebruikt om het agrarische deel van het perceel te bereiken en wordt gebruikt door eigenaren/gebruikers van naburige percelen. 16. Na 2017 is door de eigenaar ruim 400m² aan verharding toegevoegd ten koste van de bestemming weiland, naar een totaal van 800m². De voor de koop van de huidige eigenaar reeds aanwezige verharding van 400m² naast het bouwvlak, is voor client geen aanleiding om daar tegen bezwaar te maken. Daarnaast is meer dan 100m² vergunning plichtig. De vergunning is niet aanwezig en die regel is in de planregels geschrapt. 17. Client stelt zich op het standpunt dat de hooiberg en het schuurtje gesloopt zouden moeten zijn met de overgang naar wonen in 1995. 18. Tegen dit schuurtje loopt een handhavingsverzoek. Daarover is tot op heden geen besluit genomen door de gemeente. 19. Er is sprake een van een aanzienlijke verstening van het gebied, terwijl het juist gaat om agrarisch gebied met een vrije kijk voor de omwonenden. 20. Client stelt zich op het standpunt dat moet worden onderzocht of het ingediende plan, wel overeenkomt met de werkelijkheid en werkelijke feiten. 21. In de aanleiding wordt door initiatiefnemer gesuggereerd dat hij een voormalig agrarisch bouwblok heeft veranderd in de situatie zoals nu het geval. Het tegendeel is waar. De vorige eigenaar heeft het perceel gesplitst en na 1995 is aan het achterste perceel waar het hier om gaat een extra bouwvlak vergund. Volgens de planregels uit het bestemmingsplan 1982 heeft het daaromheen liggende gedeelte van dit gesplitste perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ gekregen. 22. Planschade kan worden voorkomen door andere mogelijkheden binnen de bestaande locatie te zoeken, waardoor geen of minder planschade. 23. Client stelt dat het bestaande vergunningenstelsel, ruim voldoende en volgens de beginselen van behoorlijk bestuur eventueel gemotiveerde zaken mogelijk maken. Het vigerende bestemminsplan moet onverkort blijven gelden. Het is niet uit te leggen dat door dit wijzigingsplan, dit perceel buiten de ambitie en de algemene regels gaat vallen. 24. Vastgesteld is, dat met grote discrepantie tussen de onderbouwing en de doortrapte, geplakte, geknipte en veranderde planregels, feitelijk het huidige bestemmingsplan buiten werking

	wordt gesteld. Dit is niet uit te leggen aan andere burgers en zal na publicatie een precedentwerking gaan opleveren. 25. Toegezonden is de behoorlijkheidswijzer van de Nationale ombudsman. 26. Toegezonden zijn drie brieven, gedateerd 15 januari 2020, 20 mei 2020 en 2 juni 2020. 27. Toegezonden is een situatietekening van Westeinde 34 en een tekening waarop het door initiatiefnemer aangekochte Westeinde 34 is aangeduid. 28. Toegezonden is een kopie van een bouwvergunning uit 1995 en een deel van de voorschriften van het bestemmingsplan landelijk gebied Berkenwoude 1982.
Beantwoording	1. Het betreft geen wijzigingsplan maar een herziening van het bestemmingsplan. Zoals in de beantwoording van punt a. van zienswijze 1 is aangegeven is een legalisatie onderzoek onderdeel van de te zetten stappen in een handhavingsproces. Dat heeft geleid tot de ter visie legging van een (ontwerp) bestemmingsplan. In de daarvoor te voeren procedure is ruimte voor een belangenafweging en kunnen omwonenden een zienswijzen indienen op een voorgenomen besluit. De zienswijzen waarin de bezwaren van omwonenden naar voren komen maken onderdeel uit van de besluitvorming. 2. Voorop wordt gesteld dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht. In het voorliggende plan voor de betreffende waterkant is de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ voorzien. In die bestemming is net als in de nu geldende bestemming de aanplant van bomen niet zo maar toegestaan. Daarvoor geldt een vergunningplicht. De bestaande regeling op dit punt is overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan. De juridische procedure over de verleende vergunning voor de betreffende knotwilgen heeft zijn eigen beloop. Het voorliggende bestemmingsplan is hierop niet van invloed. 3. Zie de reactie op punt 2 van deze zienswijze. 4. Zie de reactie op punt 2 van deze zienswijze. 5. Het bestemmingsvlak van de bestemming ‘Wonen’ wordt groter. Dat heeft nu een omvang van circa 2.220m² en krijgt een omvang van circa 4.470m². Een dergelijke omvang van de woonbestemming is in de lintstructuur aan het Westeinde geen uitzondering of bijzonderheid. Er moet wel onderscheid worden gemaakt tussen bouwvlak en bestemmingsvlak. In het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsvlak gelijk aan het bouwvlak. Dat houdt in dat de woning, bijgebouwen en overige bouwwerken overal in dit vlak kunnen worden gerealiseerd. In het nu voorliggende plan is de huidige locatie van de woning vastgelegd met een bouwvlak. Dat houdt in dat het hoofdgebouw (woning) alleen binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd. Op de overige gronden is het gebruik ten behoeve van woondoeleinden toegestaan en mogen enkel bijgebouwen en bouwwerken worden opgericht. De verruiming van de woonbestemming zorgt ervoor dat het gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van de woonfunctie

	formeel mogelijk is voor delen die nu nog de bestemming 'Agrarisch met waarden' hebben. Het plan voorziet niet in het toestaan van extra bebouwing. De woonbestemming komt in het voorliggende plan wel dichter bij het woonperceel van indiener van de zienswijze te liggen. De afstand tussen de woonbestemming van indiener en de woonbestemming van Westeinde 30 bedraagt in het voorliggende plan dan 25 m[1]. Die afstand is ruim, gelet op de omstandigheid dat woonbestemmingen in en rond de dorpskern van Berkenwoude veelal direct aan elkaar grenzen. In zoverre valt niet in te zien hoe, of te verwachten dat, de vergrootte woonbestemming leidt tot een flinke beperking van het woongenot van indiener van de zienswijze. 6. De systematiek van een bestemmingsplan houdt in dat binnen een bestemming een zekere mate van vrijheid bestaat voor het plaatsen van gebouwen en bouwwerken. Veelal ligt de locatie van het hoofdgebouw vast en zijn daarnaast in de woonbestemming bijgebouwen en bouwwerken mogelijk (al dan niet vergunningsvrij). De bij de bestemming behorende regels bepalen de wijze waarop de bebouwing mag worden gebruikt en welke maatvoering geldt. Dat is in het voorliggende bestemmingsplan voor Westeinde 30 niet anders. Het bouwvlak ligt specifiek vast ter plaatse van de woning (hoofdgebouw). Voor het overige zijn binnen de woonbestemming bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan (zie artikel 4.2.2 en 4.2.3). De oppervlakte aan toegestane bijgebouwen bedraagt 50m² en in aanvulling daarop de hooiberg op de huidige locatie. Ter plaatse doet de omstandigheid zich voor dat er meer oppervlakte aan vergunde bijgebouwen aanwezig is. Die hebben bestaansrecht en mogen aanwezig zijn op basis van het overgangsrecht. Aanpassing en vervanging is mogelijk binnen de kaders van het wettelijke bepaalde overgangsrecht (zie artikel 13). Indien er gehele vervangende nieuwbouw van bijgebouwen plaatsvindt kan dit alleen maar als er ten minste 50% van de overmaat wordt gesloopt. Die regeling (artikel 4.3) beoogt een afname aan oppervlakte aan bijgebouwen te bewerkstelligen. 7. De bestemmingsplanregeling staat een uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen niet toe. 8. Het plan beoogt een strijdig gebruik te legaliseren. Dat houdt niet in dat de planologische aanpassing legaliserend werkt voor bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht of aangepast. In zoverre zal in die gevallen nog steeds een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Het voorliggende bestemmingsplan vormt daarvoor dan het toetsingskader. Bij de beoordeling van de planologische inpasbaarheid van de bestaande situatie is de afweging gemaakt. Daarbij is gekeken naar beleid, regelgeving en de gevolgen voor de omgeving. Geconcludeerd is dat er geen onevenredige hinder ontstaat voor omwonenden. De door indiener van de zienswijze en andere naar voren gebrachte zienswijzen geven aanleiding tot een nadere

	motivering en/of toelichting op diverse punten in deze zienswijzenota, maar leiden niet tot een ander oordeel. 9. Zie hiervoor de reactie op punt 7 van zienswijze 1. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat een B&B-voorziening geen middel of mogelijkheid om permanente woningen mogelijk te maken. Bovendien is in de paardenstal geen sprake van zelfstandige woonruimte. Er is een kantoor en een wasruimte gemaakte in de voormalige paardenstal. Door middel van dit bestemmingsplan wordt deze onzelfstandige woonruimte qua gebruik mogelijk gemaakt. Voor wat betreft het woongebruik van de voormalige (aan het hoofgebouw gebouwde) kaasmakerij is dat gebruik op basis van het geldende bestemmingsplan (artikel 16.2.1 onder e en f) al toegestaan. 10. Zie hiervoor de reactie op punt 7 van zienswijze 1. 11. Voorop wordt gesteld dat speeltoestellen vergunningsvrij zijn (artikel 2, lid 11 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voor zowel bouwen al gebruik en ongeacht de bestemming. De speeltoestellen staan op een locatie waarvoor in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' geldt en waar voorheen een paardenbak aanwezig was. De huidige eigenaar heeft ervoor gekozen de speeltoestellen hier neer te zetten. Met de bestemmingslegging voor het bestemmingsplan Westeinde 30 is ervoor gekozen de woonbestemming zodanig vormgegeven dat de (contour van de) voormalige paardenbak onderdeel uitmaakt van die woonbestemming. Die keuze maakt dat de speeltoestellen binnen de woonbestemming komen te staan. De afstand tussen deze locatie en de (achter)tuin van de indiener van de zienswijze bedraagt ruim 25m¹ en de locatie wordt deels afgeschermd door bestaand hoogopgaand groen. Gelet op de afstand en situatie is dat vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Tuinen (woonbestemmingen) van andere woningen grenzen direct aan het perceel van indiener. 12. Zie hiervoor de reactie op punt 9 van zienswijze 1. 13. Het betreffende landschapsadvies is aangedragen in de rechtszaak tegen een verleende vergunning voor onder ander de aanplant van knotwilgen. Beoordeling vindt in dat kader plaats en de bestuursrechter heeft in dat kader een deskundige om advies gevraagd (Stab). Voor het overige ziet dit plan zoals aangegeven de reactie op punt 2 van deze zienswijze niet op de inpassing van die knotwilgen als zodanig. Daarnaast is, zoals in reactie op punt 4 van de zienswijze 1 is aangegeven, vanwege dit bestemminsplan naar het oordeel van de gemeentelijke landschapsdeskundige geen sprake van landschappelijke aantasting. 14. Voorliggend bestemmingsplan heeft enkel betrekking op Westeinde 30. Het naastgelegen perceel Westeinde 34 maakt hiervan geen onderdeel uit. In de plantoelichting is bij de omschrijving van de ligging van het plangebied, Westeinde 34 inderdaad omschreven als een leegstaande bedrijfswoning. Ten tijde van het opstellen van de plantoelichting ook de feitelijke situatie, maar inmiddels is een nieuwe bedrijfswoning

	gerealiseerd en is van leegstand geen sprake meer. De toelichting zal op dit punt worden geactualiseerd. 15. De smalle strook tussen Westeinde 26 en Westeinde 32 is de toegang vanaf de Westeinde naar het perceel Westeinde 30. Het perceel heeft een woonbestemming, primair gebruik is ten dienste hiervan. Om die reden is de inrit in het voorliggende plan bestemd als 'Wonen'. Dat houdt niet in dat agrarisch verkeer hier niet is toegestaan. Dat kan hier in voorkomende gevallen gebruik van maken, mits de grondeigenaar daarvoor toestemming (heeft) verleend. Dat is in de huidige situatie ook reeds het geval en staat los van de bestemming. 16. Op basis van een vergelijking van luchtfoto's (vanaf 2008 tot heden) is geen sprake van een substantiële toename van verharding op het perceel. Wel is de loop der tijd diverse bestaande verharding in de bestemming 'Agrarische met waarden' vervangen. Ter plaatse van de voormalige paardenbak en achter Westeinde 26 is bestaande verharding vervangen door grind. Van een vergunningplicht op basis van het geldende bestemmingsplan is geen sprake nu het (vervanging) van bestaande verharding betreft die reeds aanwezig was voordat het geldende plan met vergunningplicht van toepassing was. Overigens is deze verharding in de nu toegekende woonbestemming toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is de vergunningplicht voor het verharden van meer dan 100m² net als in het huidige bestemmingsplan wel van toepassing (zie artikel 3.3.1, onder a). 17. Tot en met 2009 was het bestemmingsplan Landelijk gebied Berkenwoude 1982 van toepassing en voor het perceel de bestemming 'Agrarisch Bouwblok'. Indiener van de zienswijze gaat er ten onrechte vanuit dat met de beëindiging van het agrarische bedrijf in of omstreeks 1995 de bestemming (automatisch) is gewijzigd dan wel daaruit de verplichting ontstond om gebouwen te slopen. Het toen geldende bestemmingsplan kende wel een wijzigingsbevoegdheid naar de woonbestemming, maar daarvan is geen gebruik gemaakt. De bestemming 'Agrarisch bouwblok' is, met het bestemmingsplan Buitengebied, zoals dat op 27 januari 2009 is vastgesteld, veranderd naar de bestemmingen 'Wonen' voor de nummers Westeinde 28 en 30 en deels naar 'Agrarisch'. Daarbij is niet (alsnog) de verplichting ontstaan om aanwezige (bij)gebouwen binnen de woonbestemming of de bestaande (bij)gebouwen daarbuiten te slopen. Van de hooiberg is geen vergunning aanwezig, maar het bouwwerk als zodanig is op luchtfoto's uit de jaren '80 aanwezig en gesitueerd in het voormalige bestemming 'Agrarisch Bouwblok'. Het bouwwerk is nu als zodanig specifiek bestemd in dit bestemmingsplan om eigenaren/bewoner gelegenheid te bieden hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen en de hooiberg te legaliseren. Van de voormalige paardenstal is geen vergunning aanwezig. Van belang is dat uit een luchtfoto van 2008 blijkt dat de paardenstal

	er toen al stond en is gesitueerd in het toen geldende ‘Agrarisch Bouwblok’ en in 2017 is goedkeuring verleend aan een melding tot verwijdering van asbest (SXO-20171840). Door gedurende 13 jaar niet handhavend op te treden en in die periode in te stemmen met asbestverwijdering is het gerechtvaardigde vertrouwen gewekt dat de voormalige paardenstal een legaal bouwwerk is. Bij de gehouden controles op 30 oktober en 27 november 2018 en 15 april 2020 is overigens niet gebleken dat dit bouwwerk voorzien is van essentiële woonvoorzieningen of bewoond wordt. 18. Het verzoek is op 7 april 2021 afgewezen. 19. Van een aanzienlijke verstening is geen sprake. Het plan maakt geen extra bebouwing mogelijk of is sprake van een aanzienlijke toename aan verharding. De door indiener van de zienswijze genoemde vrije kijk is geen recht. Bovendien is die vrije kijk op basis van het nu geldende bestemmingsplan niet vastgelegd. De openheid die als gebiedskwaliteit is benoemd en beschermd betreft niet het vrije uitzicht van indiener als zodanig. 20. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is gekeken naar de feitelijke situatie en een voor de gemeente aanvaardbare planologische inpassing ervan. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daaraan. 21. In de plantoelichting is in het kort een stukje historie van het perceel/de locatie omschreven. In dat kader is vermeld dat op de locatie voorheen een agrarisch bedrijf was gevestigd. Geenszins wordt de suggestie gedaan dat de omvorming naar wonen nu plaatsvindt, dan wel dat dit door de huidige eigenaar is gedaan. Klip en klaar is in de plantoelichting vermeld dat de bestemming reeds in 2009 is omgezet naar wonen en dat de huidige eigenaar de afgelopen jaren het achtererf heeft opgeknapt/aangepast. Bovendien is aangegeven dat dit deels in strijd is met het geldende bestemmingsplan. In 1995 is een vergunning verleend voor de realisatie van een woning in een voormalige veestal (de huidige woning/hoofdgebouw) op het perceel Westeinde 30. Met het verlenen van die vergunning is de bestemming niet gewijzigd, die bleef ‘Agrarisch Bouwblok’. Zie daarvoor verder het antwoord op punt 17 van deze zienswijze. 22. Naar het oordeel van de gemeente ligt er met in achtneming van de beoordeling van de zienswijzen en de aanpassingen als gevolg daarvan een aanvaardbaar bestemmingsplan, is sprake van een goede ruimtelijke ordening en brengt dit geen onevenredige hinder met zich mee voor omwonenden. In het geval indiener van de zienswijze toch van oordeel is dat het nieuwe bestemmingsplan tot planschade leidt die voor vergoeding in aanmerking komt kan daartoe een verzoek worden gedaan via de daarvoor beschikbare procedure. 23. Het bestaande vergunningstelsel is in dit geval niet toereikend. Voor een adequate en rechtszekere inpassing van de planologisch aanvaardbare situatie op Westeinde 30 is gekozen om hiervoor een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Daarbij is voor wat betreft de regeling waar mogelijk aansluiting gezocht bij het nu

	geldende plan, rekening gehouden met de actuele planologische inzichten en waar nodig en aanvaardbaar maatwerk toegepast. De totstandkoming van het plan volgt de wettelijk voorgeschreven procedure waarbij gelegenheid is tot het geven van een reactie en waarover de gemeenteraad een besluit neemt. 24. Doel van het voorliggende plan is dat de herziening het geldende bestemmingsplan vervangt. In zoverre komt het nu geldende bestemmingsplan dan te vervallen. Dit geldend bestemmingsplan dateert uit 2011 en hieraan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Indien zich vraagstukken/ontwikkelingen voordoen die gewenst en/of passend zijn en vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar worden geacht kan daarvoor een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en vastgesteld. Dat is met voorliggende bestemmingsplan aan de orde en leidt in zoverre niet tot precedentwerking. 25. De behoorlijkheidswijzer wordt voor kennisgeving aangenomen. 26. De brieven hebben betrekking op het perceel lopende verzoeken omtrent handhaving en hebben geen betrekking op het bestemmingsplan. De brieven zijn bekend en worden in het kader van die procedures afgehandeld. 27. Zoals vermeld bij punt 14 van deze zienswijze maakt het perceel Westeinde 34 geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Ontwikkelingen op dat perceel worden getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De geldende bestemming van Westeinde 34 belemmert het voorliggende bestemmingsplan niet, zoals verantwoord in hoofdstuk 4.1.2 van de plantoelichting. 28. Zie hiervoor de beantwoording van de punten 17 en 21. van deze zienswijze.
Aanpassingen	De zienswijzen geven op punt 14 aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan, te weten de toelichting. Zie daarvoor het overzicht van aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen. Deze zienswijzen geven voor het overige geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
Zienswijzen 4-14 - namens indieners 4-14	
Samenvatting	a. Het geldende bestemminsplan moet onverkort blijven gelden. b. Het bestaand vergunningstelsel is en moet ruim voldoende zijn om volgens de normale democratische procedure eventuele aanpassingen mogelijk te maken. c. De zienswijzen van reclamanten 1, 2 en 3 worden onderschreven en kunnen worden beschouwd als de onze.
Beantwoording	a. Het geldend bestemmingsplan dateert uit 2011 en aan het geldende bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Indien zich vraagstukken/ontwikkelingen voordoen die gewenst en/of passend zijn en vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar worden geacht kan daarvoor een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dat is met voorliggende bestemmingsplan aan de orde. b. Dat is niet het geval. Voor een adequate en rechtszekere inpassing van de planologisch aanvaardbare situatie op Westeinde 30 is gekozen om hiervoor een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dat volgt de wettelijk

	voorgeschreven procedure waarbij gelegenheid is tot het geven van een reactie en waarover een democratische gekozen gemeenteraad een besluit neemt. c. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijzen van reclamanten 1, 2 en 3 zijn beantwoord.
Aanpassingen	Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Overzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting:

- Paragraaf 1.2 wordt aangepast. De daarin opgenomen beschrijving van het naastliggende perceel Westeinde 34 wordt in overeenstemming gebracht met de actuele situatie
- In paragraaf 5.3.2 wordt de zinsnede “Daarnaast is als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie een Bed & Breakfast toegestaan” verwijderd.

Regels:

- Artikel 1.10 vervalt;
- Artikel 3.1, lid a wordt aangevuld met: *met inachtneming van het bepaalde onder b*;
- Artikel 3.1, lid e wordt aangevuld met: *met inachtneming van het bepaalde onder b*;
- Artikel 4.1 lid b vervalt;
- Artikel 4.4.3 vervalt;
- Voor zover voornoemde aanpassingen leiden tot her-nummering van overige bepalingen, maken deze onderdeel uit van de aanpassingen.

Verbeelding:

Geen.

B AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende wijzigingen zijn ambtshalve in het bestemmingsplan doorgevoerd.

1 Paragraaf rijksbeleid in plantoelichting geactualiseerd

Ter toelichting: In de plantoelichting wordt bij rijksbeleid gerefereerd aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Inmiddels is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksbeleid.

2 Opname passage in de plantoelichting over Omgevingsvisie Krimpenerwaard

Ter toelichting: Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voordat de Omgevingsvisie Krimpenerwaard is vastgesteld en beschrijft de relevante voorgaande gemeentelijke structuurvisies in de het beleidshoofdstuk. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld 14 juli 2021) zijn -voor zover hier relevant- de voorgaande relevante structuurvisies vervallen.

3 Bedrijvenlijst toevoegen aan de regels

Ter toelichting: In het nu geldende bestemmingsplan is het binnen de woonbestemming is het mogelijk om via een afwijking (vergunning) medewerking te verlenen aan een kleinschalig ‘bedrijf aan huis’ in de milieucategorie 1 en 2 van een bij de regels gevoegde bedrijvenlijst. Die is gebaseerd op de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering (2009)’. In het ontwerpbestemmingsplan is naar dit model een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis in de milieucategorie 1 en 2 en is daarbij verwezen naar de VNG-brochure. Met het oog op de rechtszekerheid is het gewenst de bedrijvenlijst (Staat van bedrijvigheid) voor zover het bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 betreft als zodanig op te nemen als bijlage in de regels en niet te verwijzen naar een extern document.

4 Archeologische bestemmingen aanpassen in de regels
Ter toelichting: In het plangebied komen op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart van Krimpenerwaard (vastgesteld in december 2016) drie verwachtingswaarden voor. De verbeelding is juist en in de plantoelichting wordt de beleidskaart op de juiste manier verwoord. In de regels van het ontwerp is onbedoeld van de vrijstellingsgrenzen van de voorkomende verwachtingswaarden en beleidsregels afgeweken. Dat wordt hersteld in de drie in het plangebied voorkomende dubbelbestemmingen (artikel 5, 6 en 7).

Overzicht ambtshalve wijzigingen

Toelichting:

- In paragraaf 3.1.1 wordt de beschrijving van het rijksbeleid aangepast aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
- Paragrafen 3.3.1 (Structuurvisie K5) en 3.4.1 (Structuurvisie 'Beleef Bergambacht') komen te vervallen en onder 3.3 komt vermelding van het gemeentelijke beleid op basis van de Omgevingsvisie Krimpenerwaard, zoals deze op 14 juli 2021 is vastgesteld.

Regels:

- Artikel 4.5.1, sub c komt te luiden:
  de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1;
- Artikel 5.2. sub c komt te luiden:
  een bouwwerk met ten hoogste een oppervlakte van 50 m² en waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld;
- Artikel 5.3.2 onder a komt te luiden:
  ten hoogste een oppervlakte van 50m² beslaan en niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld;
- Artikel 6.2 sub c komt te luiden:
  een bouwwerk met ten hoogste een oppervlakte van 100 m² en waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld;
- Artikel 6.3.2 sub a komt te luiden:
  ten hoogste een oppervlakte van 100 m² beslaan en/of niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld;
- Artikel 7.2 sub c komt te luiden:
  een bouwwerk met ten hoogste een oppervlakte van 2.500 m² en waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld;
- Artikel 7.3.2 sub c komt te luiden:
  ten hoogste een oppervlakte van 2500 m² beslaan en niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld;
- Aan de regels wordt als bijlage de Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd met bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2.

Verbeelding:

Geen. De verbeelding wordt wél aangepast naar aanleiding van de mediation.

Overzicht ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van mediation

Toelichting:

- In paragraaf 2.2 wordt op pagina 15 het resultaat van mediation beschreven
- Figuur 3 wordt aangepast naar aanleiding van het resultaat van mediation
- In paragraaf 1.1 wordt toegevoegd:
- *Met dit bestemmingsplan kan er een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwen voor de hooiberg verleend worden;*
- In paragraaf 2.1 wordt op pagina 12 toegevoegd dat speeltoestellen ongeacht de bestemming vergunningvrij zijn tot 2,5 meter op grond van artikel 2.29 onder 1 Besluit bouwwerken leefomgeving.

Regels:

- In artikel 1 Begrippen worden de begripsbepalingen “agrarisch bedrijf”, “bebouwingspercentage” en “permanente bewoning” verwijderd. Deze begrippen komen in de regels niet voor;
- Er wordt een nieuw artikel 3.3 toegevoegd. het oude artikel 3.3. krijgt nummer 3.4. Artikel 3.3. komt te luiden:
  Specifieke gebruiksregels
  Op gronden ter plaatse van de aanduiding ‘openheid’ is het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden, zoals struiken niet toegestaan;
- De paardenstal wordt in de bouwregels voorzien van een bouwaanduiding ‘bijgebouw toegestaan’ met een goot- en bouwhoogte van 2,7 m en 4,0 m
  Artikel 4.2.2. lid c komt te luiden:
  in afwijking van het bepaalde in lid b is ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw' tevens een hooiberg ***en paardenstal*** *toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bouwaanduiding zoals op de verbeelding is aangegeven*;
- Artikel 12.1.2 onder c komt te luiden:
  12.1.2 Afwijken
  Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in ***12.1.1*** *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.*

Verbeelding:

- Een gedeelte van de gronden wordt óp de verbeelding voorzien van een aanduiding ‘openheid’
- De paardenstal wordt op de verbeelding voorzien van een bouwaanduiding ‘bijgebouw toegestaan’ met een goot- en bouwhoogte van 2,7 m en 4 m.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Westeinde 30, Berkenwoude met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP2003BG017-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouwen
Een gebouw, in één bouwlaag en aangebouwd aan de (bedrijfs)woning, welk onderscheiden kan worden van de woning en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de woning; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.6 bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingsgrens
Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.8 bedrijfsmatige activiteiten aan huis
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid 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.

1.9 beroepsmatige activiteiten aan huis
Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen terrein dat door zijn aard en omvang 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.

1.10 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.

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

1.12 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 bijbehorend bouwwerk
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.16 bijgebouw
Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

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

1.20 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceel.

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

1.22 bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 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.

1.24 detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, 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.

1.25 extensieve recreatie
Vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen.

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

1.27 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.

1.28 landschappelijke waarden
Dee aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

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

1.30 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.

1.31 overkapping
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.32 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.

1.33 plangrens
De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

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

1.35 seksinrichting
Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, 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; een escortbedrijf wordt niet onder seksinrichting verstaan.

1.36 voldoende parkeergelegenheid
Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s), dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

1.37 voorgevel
De naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.38 woning
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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.

2.2 de 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.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 bouwvlakken en bestemmingsvlakken

Bij het meten van bebouwing ten opzichte van bebouwingsvlakken of bestemmingsvlakken op de verbeelding wordt gemeten vanuit het hart van de grenzen van deze vlakken.

2.5 de 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.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de 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. agrarisch aanverwant gebruik, zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering met inachtneming van het bepaalde onder b;
b. het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon c.q. slotenpatroon en graslandvegetaties;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - moestuin' een moestuin;
d. een schuilgelegenheid voor dieren, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - solitaire stalruimte';
e. hobbymatig agrarisch gebruik met inachtneming van het bepaalde onder b;
f. kleinschalige landschapselementen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. extensief recreatief medegebruik;
i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen en paden.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
    1. de hoogte van afrasteringen mag maximaal 1 m bedragen;
    2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan afrasteringen, mag maximaal 1,5 m bedragen;
    3. de oppervlakte mag maximaal 5 m² bedragen.
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire stalruimte' een gebouw worden opgericht ten behoeve van al dan niet hobbymatig agrarisch gebruik met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' is het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden, zoals struiken niet toegestaan.

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

3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
b. het aanleggen van waterbassins en mestbassins;
c. het dempen, graven en vergraven van watergangen, met uitzondering van 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 voor zover deze meer dan 20 cm boven het waterpeil zijn gelegen;
h. het ophogen van de gronden;
i. het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden met meer dan één gebiedseigen boom per kavel.

3.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing voor werken en/of werkzaamheden, die:

a. vanuit het oogpunt van te beschermen cultuurhistorische waarden, landschappelijke belangen en/of waterstaatkundige belangen van ondergeschikte betekenis zijn;
b. betrekking hebben op normaal onderhoud en gebruik;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

3.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 kan slechts worden verleend indien en voor zover door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.4.4 Advies

Met betrekking tot de beoordeling van de toelaatbaarheid van werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 wint het bevoegd gezag eerst advies in bij een landschapsdeskundige en/of de waterbeheerder.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw;

met de daarbij behorende:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. water;
e. toegangspaden;
f. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak gebouwd;
b. binnen een bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand' mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
c. de inhoud van het hoofdgebouw mag ten hoogste 700 m³ bedragen;
d. voor zover de maatvoering van een woning als bedoeld onder c ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 m.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 m afstand achter het verlengde van de voorgevel;
b. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m²;
c. in afwijking van het bepaalde in lid b is ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw' tevens een hooiberg en paardenstal toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bouwaanduiding zoals op de verbeelding is aangegeven;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 4 m;
e. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' de op de verbeelding aangegeven hoogte en voor het overige maximaal 3 m;
f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de op de verbeelding aangegeven hoogte en voor het overige maximaal 6 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor zover het de vernieuwing van bijgebouwen betreft, met dien verstande dat minimaal 50% van het teveel aan m²'s aan bijgebouwen wordt gesloopt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Verbod

Het is verboden bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woonruimte.

4.4.2 Beroepsmatige activiteiten aan huis

Onder de in lid 4.1 bedoelde bestemming wordt mede begrepen het gebruik van gebouwen voor beroepsmatige activiteiten in de woning onder de voorwaarde dat:

a. de woonfunctie de primaire functie blijft;
b. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50 m²;
c. voor de activiteiten op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
d. het beroep door de bewoner(s) van het pand wordt beoefend;
e. detailhandel uitsluitend is toegestaan voor zover deze gerelateerd is aan het aan huis gebonden beroep en daaraan ondergeschikt is met een maximumaandeel van 10% van de totale omzet.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 ten behoeve van uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten aan huis, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie de primaire functie blijft;
b. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 40 m²;
c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de de Staat van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1;
d. de activiteit geen onevenredige verkeeraantrekkende werking heeft;
e. op eigen terrein in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.1;
f. extra parkeergelegenheid landschappelijk dient te worden ingepast;
g. de bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner(s) van het pand wordt uitgeoefend;
h. detailhandel is uitgesloten.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met ten hoogste een oppervlakte van 50 m² en waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld.

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

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in 5.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
c. het graven en/of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. ten hoogste een oppervlakte van 50 m² beslaan en niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld;
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
e. normaal beheer en onderhoud betreffen;
f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en leidingcunetten.

5.3.3 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in lid 5.3.1 is slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologisch waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behouden van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met ten hoogste een oppervlakte van 100 m² en waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld.

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

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in 6.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
c. het graven en/of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. ten hoogste een oppervlakte van 100 m² beslaan en/of niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld;
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
e. normaal beheer en onderhoud betreffen;
f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en leidingcunetten.

6.3.3 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in lid 6.3.1 is slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologisch waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behouden van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met ten hoogste een oppervlakte van 2.500 m² en waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld.

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

7.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in 7.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
c. het graven en/of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. ten hoogste een oppervlakte van 2.500 m² beslaan en niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld;
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
e. normaal beheer en onderhoud betreffen;
f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en leidingcunetten.

7.3.3 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in lid 7.3.1 is slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologisch waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behouden van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

9.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse gebouwen;
b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3 m onder het peil;
c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van de waterbeheerder.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.
b. Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan worden in ieder geval aangemerkt:
    1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
    2. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
    3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
    4. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting en voor detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsomschrijving;
    5. of het doen of laten uitvoeren van vorenstaande activiteiten.

10.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het bepaalde in 10.1 onder b, is niet van toepassing op:

a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels voor:

a. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
b. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

12.1.1 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 381 (december 2018) 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 381 (december 2018) 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.

12.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.1 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.

12.1.3 Advies

Een afwijking als genoemd in 12.1.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. 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.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1 sub a met maximaal 10%.

c. 13.1 sub a 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2 sub a, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in 13.2 sub a, 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.

d. 13.2 sub a 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Westeinde 30, Berkenwoude van de gemeente Krimpenerwaard.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
01	**01**	**-**	**Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw**	
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:	
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	2
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	2
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	2
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 $_{m2}$	2
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m^2	2
0142	0162		KI-stations	2
15	**10, 11**	**-**	**Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken**	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 $_{m2}$	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van	2
1593 t/m	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	**14**	**-**	**Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont**	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	**16**	**-**	**Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout,**	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	**58**	**-**	**Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen**	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
30	**26, 28, 33**	**-**	**Vervaardiging van kantoormachines en computers**	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2

36	**31**	**-**	**Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.**	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m^2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
45	**41, 42, 43**	**-**	**Bouwnijverheid**	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m^2	2
52	**47**	**-**	**Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren**	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	**50, 51**	**-**	**Vervoer over water / door de lucht**	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	**52**	**-**	**Dienstverlening t.b.v. het vervoer**	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	**53**	**-**	**Post en telecommunicatie**	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	**64, 65, 66**	**-**	**Financiële instellingen en verzekeringswezen**	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	**41, 68**	**-**	**Verhuur van en handel in onroerend goed**	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	**62**	**-**	**Computerservice- en informatietechnologie**	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	**72**	**-**	**Speur- en ontwikkelingswerk**	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	**63, 69tm71,**	**-**	**Overige zakelijke dienstverlening**	
74	63, 69tm71,	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1

85	**86**	**-**	**Gezondheids- en welzijnszorg**	
8512, 8513	8621, 8622,		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
92	**59**	**-**	**Cultuur, sport en recreatie**	
921, 922	591, 592, 601,		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	2
9234.1	85521		Dansscholen	2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
93	**96**	**-**	**Overige dienstverlening**	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl