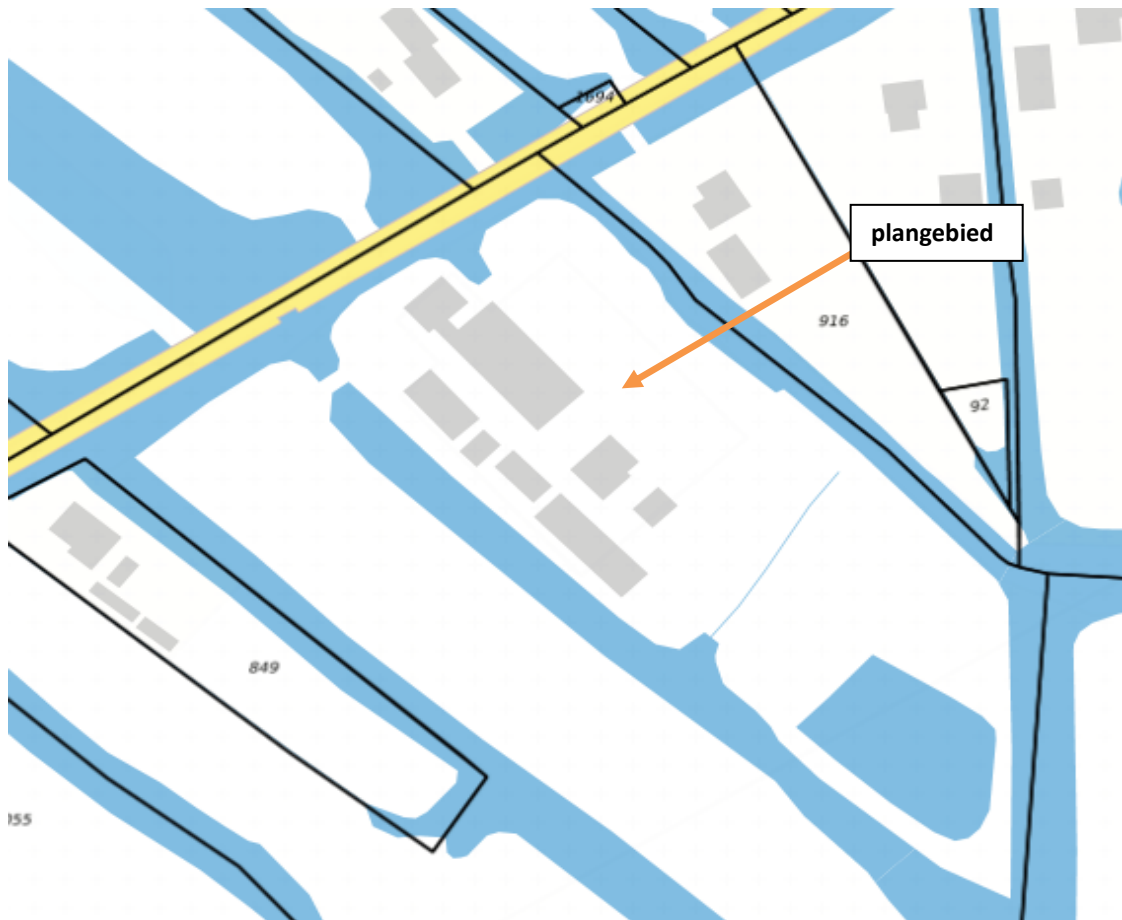


# Toelichting

## Wijzigingsplan Westeinde 39 Berkenwoude Gemeente Krimpenerwaard



17 september 2020

NL.IMRO.1931.BPW2003BG018-VG01

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>PAG.</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Nieuwe situatie	6
1.4 Het vigerende bestemmingsplan	7
<b>2. Beleidskader</b>	<b>8</b>
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	13
<b>3. Omgevingsaspecten</b>	<b>17</b>
3.1 Bodem	17
3.2 Bedrijven en milieuzonering	17
3.3 Luchtkwaliteit	18
3.4 Water	18
3.5 Flora en fauna	19
3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie	20
3.7 Verkeer	21
3.8 Geluid	21
3.9 Externe veiligheid	22
3.10 Vormvrije mer	23
<b>4. Juridische vormgeving</b>	<b>24</b>
<b>5. Uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	25
5.2 Planschade	25
<b>6. Vooroverleg en zienswijzen</b>	<b>26</b>
6.1 Vooroverleg	26
6.2 Zienswijzen	26

**Bijlagen:**

- verkennend (asbest)bodemonderzoek (Inventerra, 2 oktober 2019, kenmerk 18-2257-R01JV)
- archeologisch onderzoek (Transect, 22 augustus 2019, kenmerk 2347)
- quick scan Flora&Fauna (Ecoresult, 20 maart 2020, kenmerk MER20190806v02)
- rekenblad geluid wegverkeerslawaaai (Kraaij akoestisch advies, 20 maart 2020)

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Westeinde 39 te Berkenwoude. Op het perceel is agrarische bedrijfsbebouwing met een agrarische bedrijfswooning aanwezig. Het perceel Westeinde 39 is kadastraal bekend gemeente Krimpenerwaard, sectie C nr. 917.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is het perceel opgenomen met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De eigenaar van het perceel (hierna: initiatiefnemer) wil de agrarische bestemming wijzigen. Het agrarische bedrijf is gestopt met de bedrijfsvoering. Het plan is opgevat om de agrarische bedrijfsbebouwing af te breken en om daarvoor in de plaats een compensatiewoning te bouwen.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

In deze toelichting wordt ingegaan op de realiseringmogelijkheid van de voorgenomen bestemmingswijziging.

## 1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Krimpenerwaard aan het Westeinde 39 te Berkenwoude. Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



1.1: luchtfoto plangebied en omgeving

Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige bebouwing op het perceel.

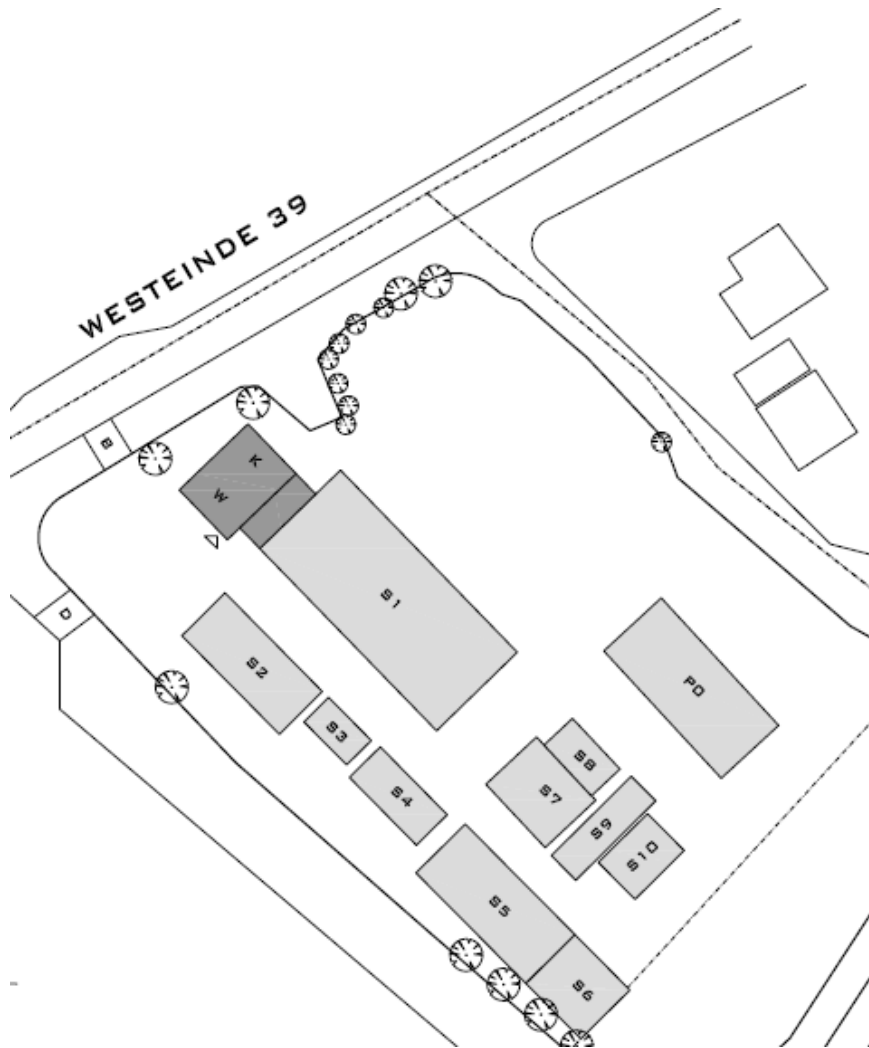


**figuur 1.2 foto woning Westeinde 39 Berkenwoude**



**figuur 1.3 luchtfoto bebouwing op perceel Westeinde 39 Berkenwoude**

Op het perceel is agrarische bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. De omvang van de bedrijfsbebouwing is hierna weergegeven. Het gaat om een totaal van 1.009 m<sup>2</sup>.



figuur 1.4 tekening bestaande bebouwing Westeinde 39 Berkenwoude

**SLOOP:**

S1 = 381M2

S2 = 112M2

S3 = 28M2

S4 = 55M2

S5 = 144M2

S6 = 72M2

S7 = 81M2

S8 = 36M2

S9 = 52M2

S10 = 48M2

TOTAAL 1009M2 SLOPEN

PO = 180M2 SLOPEN

**RENVOOI:**

S = SCHUUR

W = WOONKAMER

K = KEUKEN

V = VERANDA

B = BRUG

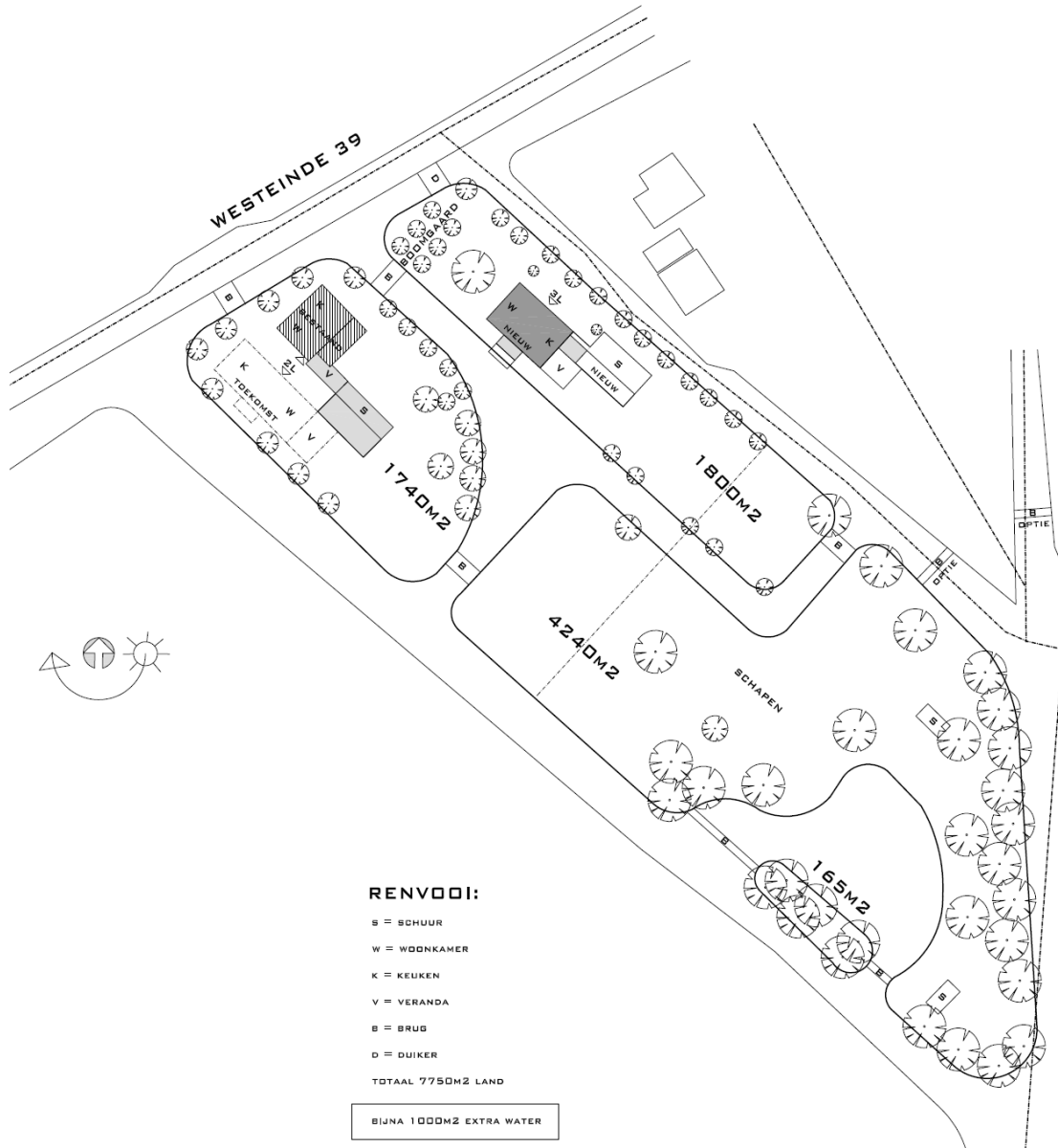
D = DUIKER

TOTAAL 8740M2 LAND

figuur 1.5 overzicht oppervlakte te slopen gebouwen Westeinde 39 Berkenwoude

### 1.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is alle bedrijfsbebouwing gesloopt. De agrarische bedrijfswoning wordt gehandhaafd. Ter compensatie van de afgebroken bebouwing wordt een nieuwe woning opgericht ten oosten van de huidige (bedrijfs)woning.



figuur 1.6 tekening nieuwe situatie Westeinde 39 Berkenwoude

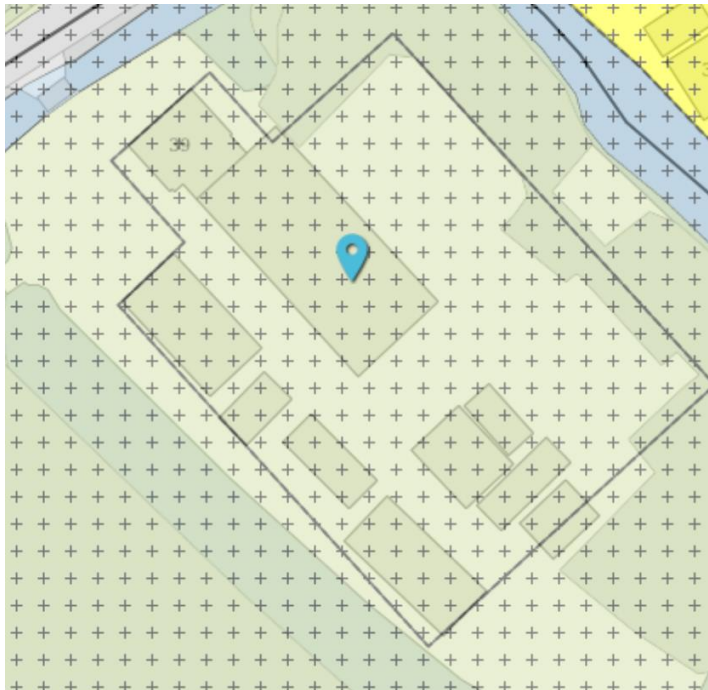
De woningen hebben een inhoud van ten hoogste 700 m<sup>3</sup>. Daarnaast wordt een bijbehorend bouwwerk opgericht, dat voldoet aan de maximale regels van de toekomstige woonbestemming, dan wel de regels van vergunningsvrij bouwen.

Achter de woningen wordt een schapenweide aangelegd met waterpartij. Op de perceelsgrenzen worden watergangen aangelegd.



## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011 Bergambacht' geeft aan het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden', dit met functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Bergambacht. In paragraaf 2.3.1 wordt nader op dit plan ingegaan.



Toon meer ▾

Gerelateerde plannen (6) ▾

### Plekinfo

enkelbestemming:  
Agrarisch met waarden



dubbelbestemming:  
Waarde - Archeologie 2



bouwwlak



functieaanduiding:  
intensieve veehouderij



Figuur 1.4: verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2011

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het voorliggende plan heeft tot doel om de agrarische bedrijfsbeouwing af te breken en aan het perceel een woonbestemming toe te kennen, inclusief de bouw van 1 extra woning. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De (voormalige) regeling ruimte voor ruimte wordt niet aangemerkt als (extra) stedelijk ontwikkeling. Doel van de regeling is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013). Daarnaast blijkt uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 28 juni 2017, 201608869/1/R3).

Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

### 2.2 Provinciaal beleid

#### **Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland**

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte. Het omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:



\*De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

\*Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, 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.

### *Stedelijke ontwikkeling*

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is.

Het plangebied ligt niet binnen het BSD (zie figuur 2.1), echter niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD.



**Figuur 2.1 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied Zuid-Holland**

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9 omgevingsverordening):

### *Inpassing.*

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint.

Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

### *Aanpassing.*

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

### *Transformatie.*

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Het plan zoals hier aan de orde betreft het afbreken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied en het ter compensatie bouwen van 1 woning in het lint langs het Westeinde. Dit plan valt in categorie 1 (inpassing). Door de afbraak van een flink areaal aan agrarische bedrijfsgebouwen krijgt de omgeving een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

## **Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland**

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Westeinde 39 onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunt ‘Veencomplex - Veen’ vermeld:

### *Veencomplex - Veen*

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht.

Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei.

#### *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.

#### *Richtpunt:*

Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt 'Veenlandschappen' vermeld:

#### *Veenlandschappen*

##### *Veen(weide)landschap*

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

In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap. Deze overgangen zijn nauwelijks tot niet zichtbaar en staan dan ook niet op kaart.

#### *Richtpunten:*

- \*Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- \*Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- \*Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden
- \*Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- \*Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Bij de ‘Laag van de beleving’ is voor het plangebied het richtpunt ‘Stiltegebied’ van belang.

### *Stiltegebieden*

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:*

In de stiltegebieden is alleen ruimte voor “gebiedseigen” geluid.

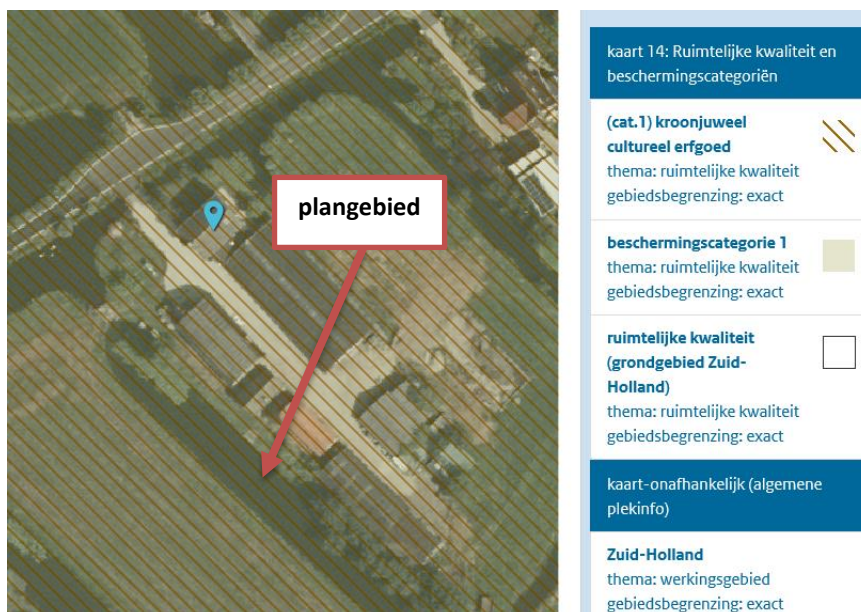
### **Beoordeling**

Het plan houdt rekening met het veenweidelandschap. De bestaande kavelstructuur wordt gehandhaafd, zichtlijnen blijven aanwezig naar het achterliggende landschap. De bebouwing wordt geconcentreerd langs het Westeinde, de veenweidepolders worden niet gepenetreerd. Het plan doet geen afbreuk aan de uitgangspunten voor het stiltegebied.

### **Beschermingscategorie**

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

1. Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. Natuur Netwerk Nederland, Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
2. Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten NNN, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
3. Beschermingscategorie 3: overige gebieden.



**Figuur 2.2** deel kaart ‘bescherming categorieën ruimtelijke kwaliteit’ provincie Zuid-Holland

Het perceel Westeinde 39 ligt in gebied met beschermingscategorie 1. Plannen die zijn te karakteriseren onder het begrip ‘inpassing’ mogen in dergelijke gebieden worden uitgevoerd.

### Conclusie

Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

Daarbij komt dat, zoals in paragraaf 3.2 is gemotiveerd, de gebruikswijziging geen belemmeringen met zich brengt voor omliggende bedrijven en woningen.

Ten slotte bevat de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mede het handelingskader voor de provincie. Om die reden wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in paragraaf 2.1 hieromtrent is opgemerkt.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2011

Het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ geeft aan het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden’, dit met functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ van toepassing.

Het bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Bergambacht.



**Figuur 2.2:** verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ is in artikel 3.7.3 het volgende bepaald:

‘Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het bouwen van een extra woning in combinatie met een wijziging van de bestemming in Wonen bedoeld in lid 3.7.2, bij sanering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing, indien er sprake is van een volledige sanering van:

- a. de voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing -geen kassen zijnde- (met een minimum van 1000 m<sup>2</sup>), of
- b. kassen (binnen op de kaart aangegeven kassenpercelen met bijbehorende bedrijfsbebouwing (met een minimum van 5000 m<sup>2</sup>),

waarbij:

- 1. voor de sloop van iedere 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing of 5000 m<sup>2</sup> aan kassen, zoals bedoeld onder 1 en 2 één woning mag worden teruggebouwd, met een maximum van twee extra woningen per locatie;
- 2. ten behoeve van de woonfunctie de perceelsoppervlakte voor twee woningen samen ten hoogste 3000 m<sup>2</sup>, het bebouwd oppervlak ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per woning en de inhoud van de nieuw te bouwen woning ten hoogste 700 m<sup>3</sup> mag bedragen. De maximale oppervlakte van bijgebouwen bedraagt 50 m<sup>2</sup> per woning;'

Aan bedoelde wijziging zal voorts slechts medewerking worden verleend, indien:

- a. door de initiatiefnemer is aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet meer kan/zal worden vervuld, door middel van een daaromtrent uit te brengen advies door de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC), met uitzondering van agrarische percelen die binnen de natuurbegrenzing van het Veenweidepact Krimpenerwaard vallen of bouwpercelen die direct aansluiten op de natuurbegrenzing;
- b. de belangen van de in de directe omgeving gelegen agrarische bedrijven niet worden geschaad;
- c. bij eventuele nieuwbouw de situering van de bebouwing geschiedt ter plaatse van de te saneren bebouwing;
- d. de verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woning past binnen, dan wel geen onevenredige afbreuk doet aan de karakteristiek van het buitengebied;
- e. in totaal het perceel niet meer dan drie woningen bevat, waarbij een eventuele derde woning uitsluitend direct achter één van de andere woningen gebouwd mag worden;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beleidsdoelstellingen van het gebied waarop de wijziging betrekking heeft;
- g. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- h. de te slopen gebouwen legaal zijn opgericht voor de peildatum 1 januari 2007;
- i. de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd;
- j. karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet wordt gesloopt;
- k. de betreffende woonfunctie niet binnen een risico-afstand van een propaantank dan wel een transportleiding is gelegen.

Hierna wordt ingegaan op de genoemde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid:

Ad a

Aangezien de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken, is in overleg met de gemeente besloten om af te zien van het vragen van advies aan de Agrarische Beoordelingscommissie.

Ad b.

In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. De conclusie daar is dat het plan geen belangen van andere bedrijven schaadt.

Ad c.

De nieuwbouw wordt gesitueerd op gronden, die in het huidige bestemmingsplan binnen het agrarisch bouwvlak vallen. De te saneren bebouwing staat dicht naast en overigens achter de bestaande agrarische bedrijfswoning, Situering van de compensatiewoning op die plaats is uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Ad d.

Het perceel Westeinde 39 in het kroonjuweel de Krimpenerwaard is het van belang om meer dan voldoende aandacht te besteden aan de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plan. De cultuur historische atlas kent aan het gebied ook een zeer hoge waarde toe.

Dit gedeelte van de Krimpenerwaard heeft een opvallend gave strokenverkaveling met veenputten. Om die reden is in het plan rekening gehouden met de verkavelingsstructuur, terwijl de aanwezige veenput wordt gehandhaafd. De opzet van het bouwplan/wijzigingsplan maakt dat er doorzichten aanwezig zullen zijn naar het achterliggende landschap.

Daarnaast is er landschappelijk gezien sprake van een ontwerp met veel inheemse bomen en planten, de toevoeging van water en biodiversiteit. Tevens is de boomgaard op het voorerf en het plan om de percelen te scheiden door een nieuwe kavelsloot passend in de omgeving en bij het karakter van de lintbebouwing. De achtergelegen tuin is minimaal zichtbaar vanaf de openbare weg.

De te bouwen woning zal qua verschijningsvorm passend zijn bij de karakteristieken van het buitengebied.

Ad e.

Er wordt 1 compensatiewoning gebouwd.

Ad f.

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsaspecten, met name van provinciale zijde. Daarnaast is in hoofdstuk 3 aan alle van belang zijnde omgevingsaspecten aandacht besteed. Het plan is uitvoerbaar.

Ad g.

In paragraaf 3.8 wordt getoetst of het plan voldoet aan de Wet geluidhinder. De conclusie daarbij is dat het plan inderdaad met die wet overeenstemt.

Ad h.

De gebouwen zijn al vele jaren op het perceel aanwezig, alle gebouwen zijn opgericht conform bestemmingsplan en ruim voor 1 januari 2007.

Ad i.

In het wijzigingsplan is via een voorwaardelijke verplichting juridisch gebord, dat met de bouw van de nieuwe woning pas mag worden begonnen na afbraak van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing.

Ad j.

Op het perceel is thans geen karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.



Ad k.

De woningen liggen niet binnen een risico-afstand van een propaantank dan wel een transportleiding. Overigens wordt in paragraaf 3.9 ingegaan op het aspect 'externe veiligheid'.

De conclusie is dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.7.3 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

### **3. Omgevingsaspecten**

#### **3.1 Bodem**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Vanwege de bedrijfsbeëindiging en de bouw van een nieuwe woning, is onderzoek ingesteld naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Uit het verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en de aanvulling ervan (Inventerra, 2 oktober 2019, nr. 18-2257-R01JV) blijkt dat ter plaatse van het erf bij de boringen 03/110 en 16/101 sprake is van twee spots sterk verontreinigde grond. De omvang van de sterke zinkverontreiniging bij boring 03/110 wordt, uitgaande van een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup> (7x5 m) en een sterk verontreinigde bodemlaag van 0,3 meter (0,3 – 0,6 m-mv) geraamd op ca. 11 m<sup>3</sup>. De omvang van de sterke PAK-verontreiniging bij boring 16/101 wordt, uitgaande van een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> (5x5 m) en een sterk verontreinigde bodemlaag van 0,5 meter (0,5 – 1,0 m-mv) geraamd op ca. 13 m<sup>3</sup>. Omdat er geen onderling verband is tussen beide verontreinigingen en de omvang van de spots elk (ruim) minder dan 25 m<sup>3</sup> bedraagt, is er naar de mening van Inventerra geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming en geldt er om die reden geen saneringsplicht.

Middels de uitgevoerde onderzoeken is de actuele bodemkwaliteit op het terrein, in het bijzonder ter plaatse van de geplande locatie van de nieuwbouwwoning en de uitbouw van de bestaande woning, voldoende vastgelegd. Het uitvoeren van verder onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of het nemen van nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

#### **3.2 Bedrijven en milieuzonering**

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Daarnaast krijgen bedrijven zo ‘milieuruimte’ opdat de bedrijfsvoering kan worden uitgevoerd zonder anderen tot hinder te zijn.

Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de VNG-publicatie ‘‘Bedrijven en milieuzonering’’. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijk bepaald maar vormen wel een richtlijn.

In de omgeving van de planlocatie is één agrarisch bedrijf aanwezig, te weten aan het Westeinde 29a. Het betreft een intensieve veehouderij.

Agrarische bedrijven die zich bezig houden met fokken en houden van rundvee hebben een milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 m. De nieuwe woning valt buiten de milieuzone. Overigens is daarbij ‘geur’ het maatgevend milieuaspect, de stallen en mestopslag is op nog grotere afstand aanwezig.

De afstand van de woningen Westeinde 39 en de nieuw te bouwen woning tot de grens van het bedrijf aan de Westeinde 29a is circa 150 m. De woningen liggen om die reden buiten de milieuzone van de genoemde agrarisch bedrijf. Er zal om die reden sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast ondervindt het agrarisch bedrijf geen belemmeringen ten gevolge van de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel Westeinde 39.

Uit oogpunt van milieuzonering is de omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming derhalve mogelijk.

### **3.3 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen ten aanzien van luchtkwaliteit. Daarnaast is dit aspect verder uitgewerkt in het *Besluit niet in betekende mate bijdragen en de Regeling niet in betekende mate bijdragen*. Uit artikel 2, eerste lid van het Besluit volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt. Hier is sprake van een ontwikkeling die op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben.

Er zullen door de bestemmingswijziging geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het perceel, eerder minder vanwege het wegvallen van de agrarische bestemming voor de huidige bedrijfsbebouwing.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2018) van de monitoringstool van het Ministerie van IenW en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 16,5 µg/m<sup>3</sup> lucht bedraagt, voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) is dit 18,7 µg/m<sup>3</sup> en voor fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) is dit 11,7 µg/m<sup>3</sup>. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM<sub>10</sub> bedragen 40 µg/m<sup>3</sup>) en voor PM<sub>2,5</sub> is dit 25 µg/m<sup>3</sup>). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

### **3.4 Water**

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

#### ***Waterschapsbeleid***

Het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) richt zich op een betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land.

Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak boven de 500m<sup>2</sup>, dan moet deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt volgens NBW systematiek.

#### ***Waterneutraal inrichten***

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Door het voorliggende plan wordt de omvang van de verharding op het perceel Westeinde 39 aanzienlijk verminderd. Om die reden komt het plan niet in strijd met het beleid van het Hoogheemraadschap.

#### ***Grondwater***

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

#### ***Schoon inrichten***

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. De woning wordt voorzien van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen wordt afgevoerd via de aangelegen watergang. Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

#### ***Veilig inrichten***

Het plangebied ligt niet in de primaire waterkering dan wel op waterstaatsdoeleinden.

Het plan heeft om deze redenen geen nadelige invloed op het watersysteem. HHKS heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem. Er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. HHKS heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het wijzigingsplan. Als aandachtspunt is aangegeven dat er een vergunning/meldingsplicht geldt voor het dempen van een watergang, het aanleggen van een brug en het maken van een uitweg naar de openbare weg. Bij de uitvoering van het plan wordt hiermee rekening gehouden.

#### ***Conclusie***

Het plan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect 'water'.

### **3.5 Flora en Fauna**

De Wet natuurbescherming (Wnb) bepaalt, dat bij planologische ontwikkelingen of fysieke veranderingen in een ruimtelijk omgeving rekening moet worden gehouden Flora en/of Fauna met een beschermde status.

Tevens geldt er op grond van de Wnb de zorgplicht waardoor een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Het vaststellen van een wijzigingsplan mag op grond van het toegelaten gebruik er niet toe leiden dat beschermde soorten worden aangetast. Er is een quick scan Wet Natuurbescherming (Ecoresult, 20 maart 2020, nr. MER20190806v02) uitgevoerd om te bepalen of er inderdaad geen sprake is van een dergelijke aantasting.

Uit de quick scan blijkt, dat het plangebied geschikt is al rust- en verblijfplaats voor de gierzwaluw, huismus, vleermuis (baardvleermuis spec., gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis) platte schijfhoren en heikikker. Daarnaast is het plangebied geschikt voor de grote modderkruiper. Om deze reden wordt nader onderzoek ingesteld.

Voor het overige zijn er geen potentiële strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Wel geldt de algemene zorgplicht op grond van die wet. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

### **3.6 Archeologie & cultuurhistorie**

#### *Archeologie*

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Het Europese beleid is ‘vertaald’ naar de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is in die wet een taak van de gemeente geworden. Er dient bij ruimtelijke plannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ vermeldt de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 2’ voor het plangebied. Vanwege de kans op archeologische sporen is er een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd voordat de nieuwe bouwactiviteiten of grondwerkzaamheden plaatsvinden (Transect, 22 augustus 2019, nr. 2347).

Uit het onderzoek blijkt, dat er rondom de huidige bebouwing een hoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd. Er wordt om die reden aanbevolen om, voor zover er bodemingrepen in het aangegeven gebied gepland zijn, daar archeologisch vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Dit onderzoek omvat een inventariserend veldonderzoek, karterende en waarderende fase, en richt zich op de aanwezigheid van oude bebouwings- en/of bewoningsfasen van de boerderij op deze plek. Gezien de planvorming vindt er binnen het gebied hoofdzakelijk sloop plaats. De enige nieuwbouw die plaatsvindt is een aanbouw aan de bestaande woning en mogelijk in de toekomst een uitbreiding in het zuidwesten van het terrein. Daarom wordt aanbevolen om de benedengrondse delen van de te slopen bebouwing (met uitzondering van de moderne, onderkelderde meststal) onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. Voor de nieuwbouw verdient het de aanbeveling een proefsleuven onderzoek uit te voeren.

Beide onderzoeken kunnen gecombineerd worden uitgevoerd gedurende de werkzaamheden (variant archeologische begeleiding), aangezien voor delen van het plangebied zonder sloop het uitvoeren van onderzoek niet mogelijk is. Voor een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PVE) nodig, waarin de randvoorwaarden van dit onderzoek zijn vastgelegd.

In de rest van het plangebied worden geen aanvullende maatregelen voorgesteld. Hier is sprake van een lage archeologische verwachting.

In overleg met de gemeente Krimpenerwaard wordt bekeken of het aanbevolen vervolgonderzoek inderdaad vereist is.

#### *Cultuurhistorie*

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op het perceel. Het perceel valt ook niet binnen een molenbiotop.

### **3.7 Verkeer**

Het plangebied ligt langs het Westeinde. De geplande functieverandering leidt tot een afname van verkeer, nu de bedrijfsmatige verkeersbewegingen niet meer aan de orde zullen zijn. Een woning genereert 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal. Het Westeinde is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

In het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Krimpenerwaard' hanteert de gemeente Krimpenerwaard voor het parkeeraspect de parkeernormen uit de CROW publicatie 317 of diens rechtsopvolger. Die rechtsopvolger is de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor woningen in het buitengebied geldt een norm van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan genoemde parkeernorm te voldoen.

### **3.8 Geluid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

#### **Industrie en/of spoorweglawaai**

Het plangebied valt niet binnen een zone voor industrie- en/of spoorweglawaai.

#### **Wegverkeerslawaai**

De nieuwe woning is geprojecteerd op een afstand van 27 meter van de rand van het Westeinde. Het Westeinde heeft op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) een zonebreedte van 250 meter (buitenstedelijk gebied). De woning wordt dus binnen de zone van het Westeinde gebouwd, de geluidbelasting dient te worden berekend en getoetst aan de geluidnormen uit de Wgh.

Voor het Westeinde zijn de verkeersprognoses voor het jaar 2031 opgevraagd bij de Omgevingsdienst Midden-Holland (OMDH). De OMDH heeft verkeersprognoses verstrekt voor het prognosejaar 2030, met de mededeling dat deze cijfers ook voor het prognosejaar 2031 kunnen worden gehanteerd.

Gelet op de ligging van de nieuw te bouwen woning ten opzichte van de weg, kan de geluidbelasting worden berekend op basis van de vereenvoudigde Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De berekening is uitgevoerd, waarbij rekening is gehouden met een afstand van 29,5 meter tot de as van de weg en, behoudens de weg zelf, een overwegend zachte bodem.

De berekeningsresultaten zijn in een bijlage bij deze toelichting weergegeven. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevel ten hoogste 46 dB inclusief correctie art. 110g Wgh bedraagt. Op grond van de Wet geluidhinder geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aan deze voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is niet noodzakelijk. Ook hoeft er geen hogere waarde procedure te worden doorlopen.

### **Stiltegebied**

Het perceel Westeinde 39 in Berkenwoude vormt onderdeel van een door de provincie aangewezen stiltegebied. In een stiltegebied zijn de natuurlijke geluiden van flora en fauna heel belangrijk. Daarom gelden binnen stiltegebieden regels om geluidhinder te beperken of te voorkomen. Sommige activiteiten in stiltegebieden zijn verboden. Het gaat bijvoorbeeld om:

- omroepinstallaties of muziekinstrumenten gebruiken
- toertochten voor motorvoertuigen houden
- met waterscooters varen.

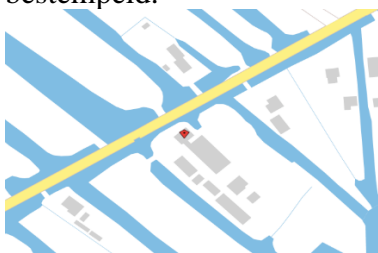
Het wijzigingsplan voorziet in de afbraak van bedrijfsbebouwing en de bouw van een compensatiewoning. Het resultaat van dit wijzigingsplan is dat er geen bedrijfslawaai meer aan de orde zal zijn op het perceel, alleen woongerelateerd geluid. Hierdoor schaadt het wijzigingsplan niet de belangen die worden gediend met de aanwijzing tot stiltegebied.

### **Conclusie**

Het wijzigingsplan is uit oogpunt van de Wet geluidhinder aanvaardbaar.

## **3.9 Externe veiligheid**

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$  contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. De risicokaart Nederland laat geen bijzondere aandachtspunten zien, waardoor het wijzigingsplan vanuit oogpunt van externe veiligheid als aanvaardbaar kan worden bestempeld.



**Figuur 3.1: deel risicokaart Nederland**



### **3.10 Vormvrije Mer**

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.3 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

#### **1. Kenmerken van de projecten**

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project: dit is beperkt tot circa 4.000 m<sup>2</sup>;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 3.2.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 3.9.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 3.9.

#### **2. Plaats van het project**

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft een agrarisch bedrijf, dit wordt woongebruik.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en de herontwikkeling is passend bij het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid. Het gebied heeft archeologisch gezien een middelhoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 3.6.
- Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000 gebied.

#### **3. Kenmerken van het potentiële effect**

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal de gemeente voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

## 4. Juridische vormgeving

Na wijziging wordt voor dit perceel de bestemming 'Wonen' en de daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing. Het perceel krijgt daarbij 2 bestemmingsvlakken, één voor de bestaande woning en één voor de nieuwe woning.

Het overige gedeelte van het huidige agrarische bouwvlak behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden', maar het bouwvlak is verwijderd. Er zijn daardoor geen bouwmogelijkheden meer voor agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Westeinde 39.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Het wijzigingsplan 'Westeinde 39' van de gemeente Krimpenerwaard bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting.

Ten aanzien van het wijzigingsplan zijn opgenomen:

-inleidende regels (artikel 1)

-algemene regels (artikel 3) waarbij de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van toepassing worden verklaard. Daarnaast wordt de bestemming Wonen aangevuld met de voorwaardelijke verplichting, dat de nieuwe woning pas mag worden gebouwd nadat alle agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel is gesloopt.

-een slotregel (artikel 3).

Op de wijziging zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' onverkort van toepassing.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan omvat de afbraak van agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van een nieuwe woning op het perceel Westeinde 39 te Berkenwoude. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden.

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat, waaronder bij de bouw van één of meer woningen. Als echter het kostenverhaal anderszins is geregeld, behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Hier is tussen initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor geen exploitatieplan noodzakelijk is.

### **5.2 Planschade**

Tussen de gemeente en initiatiefnemers worden ter afdekking van eventuele planschadeclaims in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over de afwenteling van de eventuele kosten door de gemeente op initiatiefnemer, dit conform artikel 6.4a Wro.

## **6. Vooroverleg en zienswijzen**

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **6.1 Vooroverleg**

In art. 1.1.1 lid 3 Bro wordt aangegeven dat in hoofdstuk 3 van het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een bestemmingsplan ook een uitwerkings- of een wijzigingsplan als bedoeld in art. 3.6 Wro wordt begrepen. Om die reden is het wijzigingsplan voorgelegd aan vooroverleginstanties. Er is een vooroverlegreactie ontvangen van de provincie, het Hoogheemraadschap Krimpenerwaard en Schieland en de Veiligheidsregio. Uit de reacties blijkt, dat er geen bezwaren bestaan tegen het plan. Het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio hebben aandachtspunten genoemd voor de verdere uitvoering van het plan. Deze gaan over een vergunning/meldingsplicht bij dempen watergangen, aanleggen van een brug of het maken van een uitweg naar de openbare weg (HHKS) en het advies om extra brandveiligheidsmaatregelen te treffen (Veiligheidsregio).

### **6.2 Zienswijzen**

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3.9a, lid 1 Wro). Dit houdt in dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende 6 weken hun zienswijze naar aanleiding van het ontwerp-wijzigingsplan naar voren te kunnen brengen, alvorens het wijzigingsplan wordt vastgesteld. Eventueel ingediende zienswijzen worden behandeld en indien nodig in het plan verwerkt. Burgemeester en wethouders dienen vervolgens binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging omtrent de wijziging te besluiten. Tegen een vastgesteld wijzigingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Het wijzigingsplan heeft met ingang van 5 augustus 2020 tot en met 16 september 2020 ter inzage gelegen. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.