

Nr.: 770975/1803013

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 2 juni 2026**Onderwerp:** voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude'**Portefeuillehouder:** M.G. Boere-Schoonderwoerd**Datum:** 31 maart 2026**Korte samenvatting**

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude' gewijzigd vast te stellen. Met het bestemmingsplan wordt het aannemings- en hoveniersbedrijf gelegaliseerd waarbij een beperkte uitbreiding van de bouwmogelijkheid mogelijk wordt gemaakt en de oppervlakte van de bedrijfsbestemming per saldo afneemt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude' vast te stellen;
2. met in achtneming van beslispunt 1 het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude' met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP1903BG013-VO01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Ontvangen is een verzoek om het bestemmingsplan partieel te herzien voor het perceel Dorpsstraat 1 te Berkenwoude. Het aannemings- en hoveniersbedrijf Van der Wal B.V. heeft zich gevestigd op de (grotere) bedrijfslocatie aan de Dorpsstraat 1 te Berkenwoude (2019) omdat de locatie aan de Westeinde 34 te klein is geworden. Op de locatie Dorpsstraat 1 rust de bestemming 'Bedrijf' (bestemmingsplan 'Buitengebied 2011') op grond waarvan er bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Daarnaast is op dit perceel een specifieke bedrijfsvorm in milieucategorie 3 mogelijk, te weten een '(detail)handel in siervissen/vogels'. De bedrijfsactiviteiten van een aannemings- en hoveniersbedrijf passen niet binnen het geldende bestemmingsplan.

De werkzaamheden van het aannemings- en hoveniersbedrijf hebben betrekking op groenvoorziening, wegenonderhoud, verkeer (afzettingen, verkeersregelaars) en assistentie bij calamiteiten. Deze werkzaamheden vinden hoofdzakelijk plaats op locaties elders. Op de bedrijfslocatie Dorpsstraat 1 wordt het wagen- en machinepark onderhouden en vindt opslag en stalling plaats van het wagen- en machinepark. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn daarvoor in gebruik genomen en de bedrijfswoning, noodzakelijk in het kader van de calamiteitsdiensten, wordt bewoond door de eigenaar van het bedrijf met zijn gezin,

Inmiddels is de gemeente langere tijd in samenspraak met de eigenaar bezig om de bedrijfsvoering van het aannemings- en hoveniersbedrijf Van der Wal B.V. op de locatie Dorpsstraat 1 te legaliseren. De bestemmingsplanprocedure is echter fors vertraagd. Eén en ander niet alleen door werkdruk en wisselingen in behandelaars van dit dossier binnen gemeente, maar ook vanwege het feit dat een nieuw akoestisch onderzoek noodzakelijk was.



Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' loopt de bedrijfsbestemming aan de voorzijde (noordzijde) van het perceel door tot aan de weg, maar in de feitelijke situatie biedt het terrein aan deze zijde een groene aanblik. Deze groene invulling heeft een grote ruimtelijke kwaliteit, gelet op de karakteristiek van het (bebouwings)lint van het Oost- en Westeinde. Om te voorkomen dat dit deel van het bedrijfsperceel (in de toekomst) voor opslag van bedrijfsmateriaal gebruikt gaat worden, wordt in het bestemmingsplan Dorpsstraat 1 de huidige groene invulling planologisch geborgd en is op dit deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelegd. De bedrijfsbestemming wordt daarom in zuidelijke richting enigermate uitgebreid. Deze uitbreiding wordt alleen (en kan alleen worden) aangewend voor statische opslag van goederen met daarbij een bouwbaarheid (max. 500 m²).

In planologische zin leidt deze wijziging er uiteindelijk toe dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak met bestemming 'Bedrijf' ongeveer met 2.500 m² wordt verkleind, de milieucategorieën 1 en 2 in algemene zin binnen de bedrijfsbestemming worden gehandhaafd met nu een specifieke aanduiding 'aannemings- en hoveniersbedrijf', en een extra bebouwingmogelijkheid voor 500 m². De bedrijfsbestemming op de gronden aan de noordzijde en een deel van de gronden aan de westzijde is de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelegd. Binnen deze bestemmingen zijn de ontsluitingen voor het bedrijf en de bedrijfswoning met een aanduiding opgenomen. Het geheel is (en wordt aanvullend) landschappelijk ingepast.

Beoogd resultaat

Een planologische juridisch kader voor de legalisatie van een aannemings- en hoveniersbedrijf op de locatie Dorpsstraat 1 te Berkenwoude met een mogelijkheid van geringe uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan zijn beoordeeld.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude' zijn drie zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen richt zich met name op de volgende aspecten: de toegestane maximale milieucategorie, geluid, licht, toename van het aantal motorvoertuigen, de ontsluiting(en) van het bedrijf, inbreuk in het landschap en het landschappelijke inrichtingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude' (bijlage 1). Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

1.2 Ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijk.

Gebleden is dat er ambtshalve wijzigingen noodzakelijk zijn. Het gaat hierbij zowel om wijzigingen/aanvullingen in de toelichting en de regels als ook op de verbeelding. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude' (bijlage 1).

2.1 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Op grond van de Omgevingsvisie Krimpenerwaard 2017 valt het bedrijfsperceel in het deel van de gemeente dat is aangemerkt als Veenweidegebied; het midden van de Krimpenerwaard. In dit gebied wordt onder andere ingezet op versterking van de linten, adaptieve landbouw en het vergroten van de verkeersveiligheid. In de onderhavige situatie betreft het een bestaande bedrijfslocatie, waarbij de bestaande bedrijfsopstallen worden gebruikt. Door de verkleining en aanpassing van de begrenzing van de bedrijfsbestemming wordt bijgedragen aan het versterken van de lintstructuur en is rekening gehouden met de landschappelijke waarden.

Vanuit de provincie is aangegeven dat de ontwikkeling past binnen het provinciale beleid. Het perceel heeft reeds een bedrijfsbestemming en de oppervlakte van de bedrijfsbestemming in het nieuwe plan neemt per saldo af ten opzichte van het bestaande planologische kader.



2.2 Het aannemings- en hoveniersbedrijf is landschappelijk en vanuit milieuaspecten aanvaardbaar.

Uit de toelichting op het bestemmingsplan met de daarin opgenomen verantwoording op basis van diverse onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Midden Holland (verder: ODMH) heeft ingestemd met de verantwoording van de relevante milieuaspecten. Een punt van aandacht is het aspect geluid. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op dit onderdeel is door de ODMH een bedrijfscontrole uitgevoerd en is gebleken dat een nieuw akoestisch onderzoek noodzakelijk was. Op de locatie vinden 'representatieve bedrijfsactiviteiten' (normale, alledaagse bedrijfsactiviteiten) plaats, maar is ook sprake van 'regelmatig voorkomende incidentele bedrijfsactiviteiten' (meer dan 12 maal per jaar) ten behoeve van het algemene belang, zoals gladheidsbestrijding en calamiteitenhulp. Uit het onderzoek is gebleken dat er in de 'representatieve bedrijfssituatie' een overschrijding is van de geluidgrenswaarde voor het maximale geluidsniveau in de nachtperiode. Deze wordt veroorzaakt door het vertrek van één vrachtwagen in de periode tussen 6.00 en 7.00 uur. Daarnaast komt deze situatie vaker en op andere tijdstippen in de nachtperiode voor in de 'regelmatig voorkomende incidentele bedrijfssituatie', maar weer niet elke nachtperiode. Voor zowel de 'representatieve bedrijfssituatie' als voor de 'regelmatig voorkomende incidentele bedrijfssituatie' geldt dat het binnenniveau van de woningen in de directe omgeving van de ontsluiting van het bedrijfsp perceel gewaarborgd blijft. Wel is voor de overschrijding van de geluidgrenswaarde in de 'representatieve bedrijfssituatie' een maatwerkvoorschrift noodzakelijk. Dit betreft een separate procedure naast deze bestemmingsplanprocedure.

Op en rond het bedrijfsp perceel is in de bestaande situatie voor een groot deel al sprake van een landschapsinpassing. De knotwilgen langs de watergang aan de rand van het bedrijfsp perceel zijn al vele jaren aanwezig en in het landschap een veel voorkomende wijze van begrenzing langs (bebouwings)kavels/kavelsloten. Vanwege het verleggen van een deel van het bestemmingsvlak naar de zuidzijde van het bedrijfsp perceel vindt in compactere vorm een aanvullende groenaanplant plaats, die in het kader van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden aanvaardbaar is.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 26 februari 2026 (zie hieronder bij 'Participatie en Extern overleg') is de landschappelijk inrichting onderwerp van bespreking geweest. Vanwege het toepassen van alleen gebiedseigen beplanting in niet jaarrond sprake van een ingegroend bedrijfsp perceel. Door initiatiefnemer is in overleg met een landschapsdeskundige een aangepast plan ingediend. De aanpassing zit vooral in een aanvulling met groenblijvende soorten. De aanplant wordt een combinatie van bomen en groenblijvende struiken zodat het terrein/bebouwing op afstand aan het directe zicht wordt onttrokken. Daarnaast zullen de knotwilgen die aan de oostzijde van het bedrijfsp perceel aanwezig zijn om en om worden geknopt zodat op ooghoogte massa behouden blijft. De gemeentelijk beleidsadviseur landschap heeft met het aanvullende inpassingsplan kunnen instemmen. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen onder andere voor ruimtelijke besluiten die (een uitbreiding van) bedrijfsbebouwing mogelijk maken. In het tweede lid, onder a, van dit artikel is echter bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten (inclusief mogelijke kosten voor planschadeclaims) om de kosten te verhalen.

Kanttekeningen

2.1 De geringe uitbreiding aan de zuidzijde van het bedrijfsp perceel gaat ten koste van agrarische gebied.

Het verleggen van een deel van het bestemmingsvlak naar de zuidzijde met bouwmogelijkheid gaat ten koste van een klein deel van het agrarisch gebied. Het bedrijfsp perceel steekt met deze verlegging rond de 24 meter



dieper in in het polderlandschap ten opzichte van de huidige situatie. De verlegging, die plaatsvindt in het verlengde van het bedrijfsperceel en bestaande bedrijfsbebouwing, doet geen afbreuk aan het slagenlandschap en is ruimtelijk aanvaardbaar, gelet ook op het naastgelegen perceel met een bebouwingsmogelijkheid die verder het landschap insteekt dan voorgestane bedrijfsbestemming op het perceel Dorpsstraat 1. Daarnaast kan dit deel van het bedrijfsperceel alleen gebruikt worden voor statische opslag (materieel dat niet regelmatig verplaatst hoeft te worden) en zal er doorgaans weinig activiteit zijn.

2.2 Aan de oost- en zuidzijde van het bedrijfsperceel vindt opslag plaats in strijd met het bestemmingsplan.

Voor de stalling van voertuigen en opslag van materieel wordt gebruik gemaakt van gedeelte naast de bestaande bedrijfsloods aan de oostzijde en aan de zuidzijde (deel van de voorgestane uitbreiding) van het bedrijfsperceel (bestemming 'Agrarisch met waarden'). De opslag aan de oostzijde wordt verwijderd als het bestemmingsplan van kracht is. Op deze plek is groenbeplanting voorzien in het landschappelijke inrichtingsplan en moet worden aangebracht, gelet op de voorwaardelijke verplichting die in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Voor de opslag ten zuiden van het bedrijfsperceel zal dit bij het van kracht worden van het bestemmingsplan binnen de bedrijfsbestemming liggen. Ook dit deel moet worden afgeschermd met een groenstrook.

Alternatieven

Geen medewerking verlenen, hetgeen betekent dat het aannemings- en hoveniersbedrijf moet verplaatsen, terwijl er op de locatie wel een mogelijkheid geldt voor een andere specifiek omschreven bedrijvigheid in milieucategorie 3.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en de planschade is geregeld.

Juridische zaken

1. Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing op de procedure in een situatie dat een bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in ontwerp ter inzage is gelegd. Hiervan is de onderhavige situatie sprake. De vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude' vindt dus nog plaats op grond van de Wet ruimtelijke ordening en wordt van rechtswege onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Krimpenerwaard.
2. Tegen een vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken na bekendmaking van het besluit beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg

Door initiatiefnemer is op 3 december 2019 een buurtgesprek georganiseerd waarbij omwonenden die zicht hebben op de locatie. Van dit overleg is een verslag gemaakt dat als bijlage (bijlage 6) bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. Met name zijn opmerkingen gemaakt over omvang van de bedrijfsactiviteiten, verkeersbewegingen, lichteffecten en beplanting. Initiatiefnemer heeft aangegeven daar waar mogelijk rekening te willen houden met deze aspecten.

Daarnaast hebben een aantal bewoners een brief d.d. 31 maart 2020 opgesteld naar aanleiding van de hiervoor genoemde buurtavond. In deze brief zijn drie opties beschreven (de herziening van het bestemmingsplan doorzetten, huidige situatie handhaven, vestigen op een bedrijventerrein). Voorts is aangegeven dat men zich niet tegen herziening van het bestemmingsplan zal verzetten als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Eén en ander is beschreven en voorzien van een reactie in paragraaf 6.3 van de toelichting op het bestemmingsplan.



Omdat tussen de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan een lange periode ligt en er sprake is van een nieuw akoestische onderzoek, is vanuit de gemeente een informatiebijeenkomst belegd op 26 februari 2026. Op deze avond zijn de inhoud en het proces van het bestemmingsplan toegelicht en is een presentatie gegeven over het nieuwe akoestische onderzoek en wat dit in de praktijk voor de omliggende woningen en omgeving betekent. De presentaties zijn geplaatst op de website van de gemeente.

Vervolgtraject en uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt en ligt voor de duur van zes weken ter inzage. In het geval er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan zal op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt en treedt dan in werking.

Bijlagen

- Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude';
- Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude'.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van inzake voorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude'

gelet op de bepalingen van Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet;

besluit:

1. de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude' vast te stellen;
2. met in achtneming van beslispoint 1 het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1, Berkenwoude' met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP1903BG013-VO01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2026,

de griffier,

S. van Dijk

de voorzitter,

ir. J. Beenakker