

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: <i>'agrarisch aanverwant gebruik, zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering'</i>. 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 omwonenden 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 zienswijze 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 wijdsse 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 bestemmingsplan 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 handhavingproces. 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 dicht 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 m¹. 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 gemaakt 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 bestemmingsplan 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 indianers 4-14	
Samenvatting	a. Het geldende bestemmingsplan 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	
<u>Toelichting:</u> - 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. <u>Regels:</u> - Artikel 1.10 vervalt; - Artikel 3.1, lid a wordt aangevuld met: <i>met inachtneming van het bepaalde onder b</i>; - Artikel 3.1, lid e wordt aangevuld met: <i>met inachtneming van het bepaalde onder b</i>; - 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. <u>Verbeelding:</u> 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 afwijkingmogelijkheid 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 op 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.