

Motivering



verstoep

Project: Uitbereiding kern Berkenwoude t.h.v. de Oosteneinde 25 te Berkenwoude
Projectnummer: 3820
Datum: 19-09-2023
Opsteller: Verstoep bouwadvies I architectuur

Aanleiding:

Berkenwoude is een dorp binnen de gemeente Krimpenerwaard. Vaak wordt het dorp beschreven als polderdorp, maar ook als 'parel van de Krimpenerwaard'. Dit doordat Berkenwoude ontstaan is door veenontginningswerk in de vorige eeuwen. Nog steeds is het slagenlandschap met langgerekte weilanden en sloten, duidelijk te herkennen.

Berkenwoude heeft in 2022 1.713 inwoners. De grootste groep van de inwoners bestaat uit de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar (ruim 26%). Gevolgd door de groep 0 tot 15 jaar (21%) en de groep 25 tot 45 jaar (20%). Daarna komt de groep 65+ met een aandeel van 19%. De kleinste groep bestaat uit de leeftijdscategorie 15 tot 25 jaar (ruim 14%).

Berkenwoude kenmerkt zich als een sociaal dorp met een actief verenigingsleven en een hechte kerkgemeenschap. Om dit ook voor de toekomst zo te kunnen behouden, is het van belang dat het dorp leefbaar en vitaal blijft. Zoals hierboven beschreven is, is het aandeel van de bevolking in de leeftijdscategorie 15 tot 25 jaar momenteel het laagst, terwijl deze groep een belangrijke invloed uitoefent op toekomstige vitaliteit en leefbaarheid van het dorp. Wanneer men het aandeel van de leeftijdscategorie 15 tot 25 jaar vergelijkt met de andere categorieën, kan men zich afvragen of deze groep wellicht al weggetrokken is? Hebben zij een woning elders bemachtigd? Met het oog op de toekomst, dient men al in te spelen op de toekomstige woonbehoeften van de leeftijdscategorie 0 tot 15 jaar (momenteel de op een na grootste leeftijdscategorie in het dorp). Deze groep maakt over een aantal jaren ook deel uit van de groep 'woningzoekenden'. Het is van belang dat starters in het dorp kunnen blijven wonen, waarbij er in de toekomst wellicht een gezin ontstaat, die deel kunnen nemen aan de maatschappij; naar de school kunnen gaan, de sportgelegenheden en de kerken.

Om deze reden is het van belang dat er geschikt aanbod voor starters in Berkenwoude is. Het laatste nieuwbouwproject in de kern van Berkenwoude heeft omstreeks 2006 plaats gevonden. De huidige koopwoningmarkt in Berkenwoude bestaat voornamelijk uit woningen in het hogere segment (86% van het aanbod bevindt zich boven de 425.000 euro). Een nieuwe uitbereiding van de kern kan daarom inspelen op de realisatie van betaalbare woningen voor starters en kan tevens bijdragen aan doorstroming binnen de huidige markt.

Naar aanleiding van het bovenstaande is Verstoep Bouwadvies en Architectuur van mening dat er een geschikte locatie voor de uitbereiding van de woningvoorraad, binnen Berkenwoude, gevonden is aan de Oosteneinde 25, ter hoogte van een (voormalig) agrarisch bedrijf van familie van Vliet. Deze locatie is door de jaren heen door uitbreiding van de bestaande kern, direct aan de rand van de woonwijk komen te liggen. De agrarische bedrijfsvoering is op het perceel gestaakt en de bebouwing wordt momenteel gebruikt voor een actieve caravanstalling. Het achtergelegen grasland is al jaren intensief in gebruik door derden (voor landbouw op afstand), maar niet ten behoeve van de bedrijfsvoering van het voorliggende bedrijf en kan dus een meer waardevolle invulling krijgen. Dit is dan ook de reden dat familie van Vliet, Verstoep ingeschakeld heeft.

In deze motivering zijn de beoogde plannen nader toegelicht en onderbouwd.

Bestemmingsplan:

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011 – gemeente Bergambacht', vastgesteld op 13-12-2011, van kracht. De locatie beschikt over de enkelbestemming 'agrarisch met waarden'.

De percelen grenzen direct aan het bestemmingsplan 'Dorpsgebied – gemeente Bergambacht', vastgesteld op 25-10-2011. Dit bestemmingsplan bestaat uit woonbestemmingen, gecombineerd met groen- en waterbestemmingen. Daarnaast zijn er maatschappelijke- en sportbestemmingen aanwezig.

Locatiekeuze:

Berkenwoude heeft behoefte aan een uitbereiding van de bestaande woningvoorraad. Dit blijkt zowel uit de meningen van de inwoners, als uit de woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard. Een toelichting hiervan is te lezen onder het kopje 'toetsing beleid – gemeentelijk beleid'.

Echter is het nog niet gemakkelijk om binnen Berkenwoude een geschikte locatie te vinden. Dit komt mede doordat Berkenwoude een kroonjuweel betreft. Dit houdt in dat er met respect omgegaan dient te worden met het huidige slagenlandschap en de bijbehorende cultuurhistorische waarden.

Daarnaast zijn bepaalde delen aangewezen als belangrijk weidevogelgebied of NNN-gebied (Natuurnetwerk Nederland). Ook kenmerkt het buitengebied zich als stiltegebied.

Door bovenstaande aspecten vallen, een aantal locaties die aan de kern grenzen, af. Dit is nader inzichtelijk gemaakt in het overzicht 'locatiekeuze'.

Binnen de huidige kern van Berkenwoude is er een 'gat' zonder bebouwing aanwezig. Dit bevindt zich tussen de Dreef en de Kerkweg. Echter is dit 'gat' gebruikt ter uitbereiding van de tuinen van de woningen zowel aan de Dreef als aan de Kerkweg. Dit gedeelte bestaat dus uit allerlei kleine percelen en water. Om dit gedeelte nuttig te kunnen gebruiken, is demping noodzakelijk. Daarnaast zijn de percelen particulier eigendom, waardoor de locatie niet beschikbaar is. Tevens draagt dit groen en water bij aan een natuurlijke uitstraling van de huidige kern.

Huidige situatie:

Het perceel aan de Oosteinde 25 te Berkenwoude kenmerkt zich als (voormalig) agrarisch perceel, thans in gebruik als caravanstalling en mestopslag. Het gebruik van de caravanstalling leidt niet tot overlast voor de naastgelegen woningen, tevens niet tot conflicten. Het gebruik van de mestopslag daarentegen wel. Mede door dit gebruik heeft een ander woningbouwplan direct naast de Oosteinde 25 geen doorgang kunnen ondervinden, vanwege de stankcirkels en regelgeving omtrent afstanden. Op het buurperceel kan de bestaande woningvoorraad wel binnen de kern uitbereid worden, aangezien dit perceel nog onderdeel uitmaakt van de 'Dorpskern'. Het betreffende woningbouwplan bestaande uit vier vrijstaande woningen achter Oosteinde 17 en 19 en is nader inzichtelijk gemaakt in het overzicht 'situatie nieuw'.

Momenteel dient de mestopslag als een inkomstenbron, maar is ook noodzakelijk voor het gebruik van de weilanden behorende bij het perceel. Wanneer er woningen op het perceel komen, zijn de weilanden niet meer ten behoeve van een agrarische functie in gebruik en kan de mestopslag komen te vervallen.

Toekomstige situatie:

De huidige opstallen aan de Oosteinde 25 blijven intact. Dit draagt namelijk bij aan het behoud van het agrarische karakter van het lint. Ongeveer 25 meter achter de huidige grote schuur zal de stedelijke ontwikkeling, in de vorm van een woonwijk, beginnen.

De voorgenomen situatie bestaat uit een plan van ca. 100 woningen ter uitbereiding van de kern van Berkenwoude. Vooropgesteld wordt om in te spelen op de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners uit Berkenwoude en de gemeente Krimpenerwaard. Mogelijk betekent dit dat er gefaseerd gebouwd kan worden. Het aantal woningen is wellicht voor in één keer te veel, maar verspreid over de jaren en inspelend op de huidige woningbehoefte, kan het aantal woningen naar verwachting in gebruik genomen worden door de inwoners uit Berkenwoude en de gemeente Krimpenerwaard.

Naast dat het woningaanbod vergroot wordt, is een ander doel van het plan om in te spelen op de huidige knelpunten binnen de bestaande dorpskern, maar ook op sociale aspecten. Zo is het idee om een stukje parkeergelegenheid in het plan op te nemen voor de sportvelden, aangezien de huidige bewoners aan de Dreef



nu veel parkeeroverlast ervaren. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd op grasbetontegels zodat regenwater kan infiltreren en het gebiedsdeel een groene uitstraling behoudt.

Daarnaast kan er met het plan een verbinding gemaakt worden met de huidige kern, waardoor er een extra ommetje ontstaat. Tevens is het idee om een natuurspeeltuin toe te voegen en kan er onderzocht worden of ervanuit het dorp interesse en draagvlak is voor een buurtsupermarkt, die door vrijwilligers wordt gerund. De voorzieningen bevinden zich namelijk op enige afstand vanaf het dorp. Daarnaast kan de samenwerking tussen de verschillende vrijwilligers, de bestaande sociale cohesie, wellicht versterken.

In het voorgenomen plan is een mix van woningtypes in gedachten. Zo zijn er nu 24 rug-aan-rug-woningen ingetekend. Deze woningen beschikken over twee slaapkamers en een inpandige berging. Doordat de oppervlakte van deze woningen kleiner is (circa 85 tot 90 vierkante meter) en ze op een rug-aan-rug-wijze gebouwd worden (minder enkele gevels, goedkoper bouwen), kunnen deze in de sociale en betaalbare categorie vallen. Uitstekend geschikt voor starters of eenpersoonshuishoudens.

Daarnaast zijn er nu 14 rijwoningen ingetekend. Deze woningen zijn onder andere geschikt voor gezinnen.

In het plan zijn ook seniorenwoningen beoogd. Deze woningen kunnen vormgegeven worden als grondgebonden woningen bestaande uit één woonlaag met een kap. Tevens kan er ook een kleinschalig appartementengebouw met een gezamenlijk hofje gerealiseerd worden. Hier kan men elkaar ontmoeten, maar elkaar ook helpen bij zorg- en onderhoudstaken. De seniorenwoningen zullen over een levensloopgeschikt karakter beschikken en inspelen op 'langer thuis wonen'.

Tevens zijn er twee-onder-een-kapwoningen in het plan aanwezig. Deze woningen dragen bij aan de doorstroming binnen de huidige woningmarkt. Door doorstroming komen eronder in de markt woningen beschikbaar. Daarnaast zijn deze woningen aan de randen van het plan in gedachten, waardoor deze randen als het ware 'rustig' afgebouwd worden en het aandeel aan bebouwing hier richting de polder afneemt.

Om betaalbare woningen toe te kunnen voegen, dient er aan de andere zijde geld genereert te worden, om een financieel haalbaar plan met kwalitatieve en duurzame woningen te kunnen realiseren. Om deze reden zijn er 8 vrijstaande woningen in gedachten. Deze woningen bevinden zich qua positie ter hoogte van de sportvelden.

Parkeergelegenheid wordt in het plan opgevuld. Zo zijn er 'parkeerplaatsen', maar kan er bij verschillende woningen ook direct voor de deur geparkeerd worden.

Bijgebouwen worden zoveel mogelijk inpandig of direct aangrenzend ingevuld. De rijwoningen zullen beschikken over een schuurtje van 5/6 vierkante meter in de achtertuin. Dit om verrommeling in het plan zoveel mogelijk te voorkomen en de bebouwing overzichtelijk te houden.

Het plan wordt ruim opgezet, waarbij er voldoende ruimte is voor groen en water. En het belangrijkste waarbij het slagenlandschap gevolgd wordt. De zichtlijnen van de sloten blijven gehandhaafd, zodat de slagenverkaveling herkenbaar blijft. Ten behoeve van de beoogde plannen hoeven geen sloten gedempt te worden. Met de positionering van de woningen is ook rekening gehouden met voormalige slootdempingen.

Met betrekking tot het groen en water is er een 'Landschap-ecologisch inpassingsplan' opgesteld door Rudi Terlouw van Bui-TeGewoon groenprojecten. Conform dit inpassingsplan is het, onder andere, het idee om op de noordwestelijke hoekpunt van de meest westelijke percelen een scheidende watergang met een flinke breedte aan te leggen, waardoor er een ruime waterpartij ontstaat. Langs deze waterpartij wordt riet aangebracht en in de watergang worden drijfbladplanten aangebracht. Grenzend aan de watergang wordt er kruidenrijk grasland gerealiseerd. Tevens worden er hoogstamfruitbomen geplant. De parkeerplaatsen, grenzend aan de graslanden, worden omgeven door hagen. Hierdoor treedt er geen verstoring op over de graslanden en de verderop gelegen polderdelen. Daarnaast zijn hagen waardevol voor onder andere vogels. Om het strijklicht van de auto's die de wijk in het donker verlaten, te dempen, worden tevens recht voor de dwarsverbindingen, knotbomen aangebracht. Een en ander is nader uitgewerkt in de schetsenontwerpen, behorende bij het bovengenoemde inpassingsplan.



Doordat groen op de locatie plaats maakt voor 'stenen', is er, zoals hiervoor beschreven is, gekozen om groen in de voorgenomen situatie een belangrijk aandachtspunt te laten vormen. Aan de randen van de woonwijk krijgt groen extra aandacht. Zo wordt een brede strook langs de huidige sloot van de wijk 'Dreef' niet bebouwd, maar ingericht met een kruidenrijngrasland gecombineerd met kleine struweel groepjes en lokaal opgaande bomen. Daarnaast is er voor het gehele plan een 'wijk nestkastenplan' opgesteld.

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van het plan. Zo zullen de woningen gasloos opgeleverd worden en voorzien zijn van zonnepanelen en hoogwaardige isolatiematerialen. Daarnaast kan er onderzocht worden of het plan gebruik kan maken van een batterij of een kleine erfwindmolen.

Qua ontsluiting van het plan kan er aangesloten worden op de bestaande ontsluiting van de huidige kern. Daarnaast kan er een nieuwe aansluiting op de Oosteneinde worden gerealiseerd.

Het bovenstaande is nader in kaart gebracht in de overzichten 'toekomstige situatie'.

Toetsing beleid:

Rijksbeleid

Het Rijk heeft besloten dat de bouwproductie flink omhoog moet, aangezien het aantal huishoudens de komende jaren fors stijgt. Het programma 'Woningbouw' zet in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar.

Het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. 250.000 woningen zijn bestemd voor sociale huurwoningen. 50.000 woningen zijn bestemd als middenhuurwoningen voor woningbouwcorporaties. 300.000 woningen zijn onderverdeeld als middenhuur en betaalbare koopwoningen door marktpartijen en 300.000 woningen mogen als 'overig' bestemd worden.

Naast het versnellen van de bouwproductie, is verduurzaming een belangrijk onderwerp. Er wordt ingezet op het besparen van energie en betere isolatie.

Regionaal beleid

De regionale realisatieagenda wonen – Regio Midden-Holland (regionale woondeal) is vastgesteld op 7 maart 2023. In deze realisatieagenda wordt geschreven dat er een gezamenlijke opgave aanwezig is om het huidige woningtekort aan te pakken. Het is noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen te bouwen.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie Zuid-Holland is in werking per 1 april 2023. De omgevingsvisie biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de Provincie Zuid-Holland.

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor vernieuwingsambities geformuleerd, waaronder: 'Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit'. In de nadere uitleg omtrent deze ambitie omschrijft de provincie dat er een fors aantal betaalbare woningen aan de bestaande woningvoorraad dienen worden toegevoegd. Daarnaast dient de bestaande woningvoorraad verduurzaamd te worden. Tenslotte is er ook beschreven dat er meer nodig is dan woningbouw alleen, om de samenleving ook daadwerkelijk vitaal te houden.

De omgevingsvisie zet primair in op de bouw van woningen binnen bestaande stads- en dorpskernen. Echter wordt in dit document ook beschreven dat niet alle vraag binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden opgevangen. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of bebouwingslinten.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening gaat gelden vanaf 1 januari 2024. De Omgevingsverordening is op 15 december 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten.

In de Omgevingsverordening is de planlocatie aangeduid als beschermingscategorie 3 'buitengebied'. In de verordening wordt omschreven dat een locatie binnen het buitengebied, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast en met een afdoende motivering, waarin ook gemotiveerd wordt waarom ervoor deze locatie gekozen is, bespreekbaar is. Daarnaast dient de herkenbaarheid van het landschap zichtbaar te blijven.

Het gedeelte waarop de 8 vrijstaande woningen beoogd zijn, bevindt zich binnen een belangrijk weidevogelgebied (beschermingscategorie 2). Hierbij is het van belang dat geen significante aantasting als gevolg van de ontwikkeling mag ontstaan aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied.

In de Omgevingsverordening staat ook beschreven dat bij grote buitenstedelijke bouwlocaties, met een stedelijke ontwikkeling die een grotere omvang heeft dan 3 hectare en buiten een bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd, dit alleen mogelijk is als deze locatie is opgenomen als grote buitenstedelijke bouwlocatie. Tijdig overleg met de provincie over grotere ontwikkelingslocaties is gewenst.

Kroonjuweel

In het Zuid-Hollandse landschap zijn cultuurhistorische kroonjuwelen waarneembaar. Dit zijn zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles. Deze kroonjuwelen zijn bepalend voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek of landschap. Het 'middengebied Krimpenerwaard' is een van deze kroonjuwelen. Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud en versterking van cultuurhistorische waardevolle structuren en ensembles via bescherming en passende ruimtelijke ontwikkeling'.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Krimpenerwaard

In de omgevingsvisie uit 2021 schrijft de gemeente dat er een streven is om meer diversiteit in het aanbod van woonruimte aan te bieden. Dit streven is vertaald in een speerpunt. Volgens het speerpunt, horen hierbij woningen voor alle generaties en doelgroepen, voor nu en in de toekomst. Dit vraagt om flexibiliteit, waarbij de gemeente ruimte wil geven aan wooninitiatieven. Hierbij zijn 'duurzaamheid' en 'sociaal netwerk', belangrijke thema's.

Woonvisie

Op 26 april 2023 is de nieuwe Woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard vastgesteld. Deze Woonvisie draagt de titel 'Vitale kernen in het groen – Woonvisie Krimpenerwaard 2023 – 2028'. Deze Woonvisie beschrijft vier pijlers, namelijk; pijler 1: beschikbaarheid en betaalbaarheid, pijler 2: aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw, pijler 3: wonen, zorg en welzijn en pijler 4: duurzaamheid.

In de Woonvisie is beschreven dat de koopwoningmarkt nauwelijks bereikbaar is voor lage- en middeninkomens. Ook is er een gebrek aan het betaalbare huursegment. Daarnaast neemt de vergrijzing steeds meer toe. Deze ontwikkelingen zijn in de omgevingsvisie vertaald in concrete speerpunten, namelijk: 'toename woningen in relatie tot behoefte' en 'een diverser woningaanbod'. De gemeente zet in op de bouw van 4.000 woningen in de periode van 2023 – 2040. Dit aantal ligt hoger dan de verwachte bevolkingsgroei. Toch is dit een bewuste keuze. Met de bouw van extra woningen, kunnen de kernen vitaal blijven en wil de gemeente jongeren behouden en aantrekken. Daarnaast kan er mogelijk een stukje van de vraag in regio 'Midden-Holland' worden opgevangen. Bij ieder nieuwbouwplan wordt er ingezet op 75% betaalbare woningen.

Tevens is duurzaamheid een belangrijk onderwerp in de huidige woonvisie.

Tenslotte wordt het onderwerp 'langer thuis' aangehaald. Hierbij kan er gedacht worden aan de realisatie van meer levensloopbestendige woningen, maar ook aan woonzorgconcepten.

Deze woonvisie gaat niet in op de woningbehoefte per kern, maar omschrijft algemene doelen voor de gehele gemeente. Zo staat er vermeld dat de streefprogrammering van woningtypologie bestaat uit 40% grondgebonden woningen en 60% nultreden appartementen.

Woonvisie Berkenwoude

Op 18 juni in 2019 heeft de gemeente Krimpenerwaard de notitie 'Uitwerking Woonvisie naar kernen' vastgesteld. In deze notitie is beschreven dat woningbouw noodzakelijk is, maar in combinatie met het behoud

van het landelijke karakter. Er wordt daarom gezocht naar uitbereidingslocaties binnen de bestaande kern en als hier geen ruimte is, wordt er gebouwd aansluitend aan de kern. Hierbij is landschappelijke inpassing een uitgangspunt. Ook woningbouw in het buitengebied is onder voorwaarden mogelijk.

In deze notitie wordt er gesproken over een woningtoevoeging van 3.000 woning tot 2030. Per 1 januari 2018 is bedraagt de bouwopgave nog 2.637 woningen. Volgens de notitie (uit 2019) dienen er nog 62 woningen aan de kern van Berkenwoude te worden toegevoegd.

Volgens de notitie bestaat de kwalitatieve woningbehoefte in Berkenwoude tot 2025 voornamelijk uit koop eengezinswoningen in de prijsklasse tussen 300.000 en 400.000 euro (prijspeil 2019) en uit vrijstaande koopwoningen.

Planspecifiek

Het landelijke en regionale beleid draait om het vergroten van de bouwproductie. Nieuwbouwplannen sluiten hierbij aan. Het provinciale en gemeentelijke beleid bieden hierin kaders. Zo is het wenselijk om nieuwbouw bij voorkeur in te vullen binnen de bestaande kernen. Zoals beschreven onder het onderdeel 'locatiekeuze' is dit in Berkenwoude geen optie. Er is geen ruimte binnen de bestaande kern beschikbaar. Conform beleid is een locatie grenzend aan de kern dan het alternatief. Hier is sprake van in de voorgenomen ontwikkeling. De projectlocatie is echter niet aangemerkt als 'grote buitenstedelijke bouwlocatie'. Het is daarom van belang om tijdig overleg te hebben met de provincie.

Bij een ontwikkeling aan de grens van de kern, is het van belang dat de openheid, het groene karakter en de herkenbaarheid van het landschap niet verloren gaan. Daarnaast dient volgens het beleid omtrent 'kroonjuwelen' de waardevolle structuur van het landschap zichtbaar te blijven. De gehele kern van Berkenwoude is gelegen in het "kroonjuweel" liggen ten het dorp aan nog verschillende gebieden waar volgens het gebiedsprofiel 'Krimpenerwaard' rekening mee gehouden dient te worden bij ontwikkelingen, dit betreft:

- NNN-gebieden
- Weidevogelgebied
- Stillegebied
- Afpalingskring eendenkooi
- Veenlint met enkele ontginningsas
-

Als we de kern van Berkenwoude analyseren op potentiële uitbreidingskansen ten behoeve van nieuwbouw in relatie tot de aangewezen gebieden na komt de oostzijde van de kern Berkenwoude naar voren als meest kansrijk. Enkel de noordelijkste punt van de beoogde ontwikkeling is gelegen in het weidevogelgebied. Echter is dit gebied niet geschikt beoordeeld als weidevogelhabitat. Hier is meer over beschreven in het onderdeel 'Haalbaarheidsaspecten – ecologie'. Zie ook de bijlage (Rapport effectenstudie woningbouw in polder Berkenwoude oost op weidevogeldoelen)

Het voorgenomen plan houdt rekening met het gebiedsprofiel 'Krimpenerwaard', welke is opgesteld door de provincie Zuid-Holland. Bestaande lengte-slotten blijven gehandhaafd en worden op een aantal punten zelfs verbreed. De herkenbare structuur van lengte kavels met daartussen wetingen blijft behouden.

In het gebied zijn geen kleine landschapselementen opgenomen, maar worden een aantal eilanden terug gegraven welke refereren aan de vroegere pestbosjes, die in het landschap aanwezig waren.

De sloten structuur op de planlocatie is sinds 1900 verschillende keren gewijzigd. De meest herkenbare sloten, welke al jaren gehandhaafd zijn, zijn de belangrijkste dragers van het landschap in het voorgenomen plan.

Het geheel wordt met groen op een kwalitatieve manier landschappelijk ingepast. Door gebruik te maken van streekeigen beplanting is er een zachtere overgang van de bebouwing naar het open gebied. Door het toevoegen van voldoende streekeigen groen is er binnen de planlocatie tevens een hoogwaardige groene kwaliteit ingepast. Ook de woningen gelegen aan de Dreef, die uitkijken op deze planlocatie, ervaren hierdoor eveneens een kwalitatieve leefomgeving. Een en het ander zoals nader toegelicht is onder het onderdeel de 'toekomstige situatie' en in het 'Landschap-ecologisch inpassingsplan' opgesteld door [REDACTED] van Bui-TeGewoon groenprojecten.

In de voorgenomen planvorming worden meer woningen toegevoegd dan het genoemde aantal van 62 in de woonvisie uit 2019. Men dient er echter rekening mee te houden dat de woningbehoefte de afgelopen jaren wellicht weer wat veranderd is. Er is een steeds groter tekort aan woningen binnen het betaalbare segment. De woningmarkt zit als het ware op slot. De gemeente heeft niet voor niets in de nieuwe woonvisie bepaald dat de bestaande woningvoorraad uitgebreid dient te worden met 4.000 woningen tot 2040.

Nieuwbouwplannen dienen, conform het beleid, op gebiedsniveau een zo groot mogelijke dichtheid per hectare te hebben. Conform de omgevingsverordening ligt de grens voor stedelijke ontwikkelingen buiten een bestaand dorpsgebied op 3 hectare. In de betreffende ontwikkeling is het plangebied, zoals nader in kaart gebracht in de overzichten 'toekomstige situatie', groter dan 3 hectare. In dit geval is een ruime opzet van het plan genoodzaakt voor het behoud van de lintstructuur en de creatie van brede watergangen en groenstroken. Het is gezien de ligging van de locatie in het kroonjuweel noodzakelijk om geen ingedikte stedenbouwkundige opgave neer te leggen, maar een kwalitatieve benadering te hanteren. Daarnaast vragen de beperkingen door de gasleiding, zoals te lezen is onder het kopje 'externe veiligheid' om meer ruimte. Dit alles zorgt ervoor dat er met respect omgegaan wordt met het kroonjuweel en dat 'wonen midden in het groen te midden van het Groene Hart' als motto gehanteerd kan worden. Tenslotte, zoals eerder beschreven, zijn er bij een ontwikkeling van minder dan 3 hectare ook minder kansen om in te spelen op de woonbehoeften voortkomend uit de opgestelde woonvisie.

In het voorgenomen plan is er sprake van een mix aan woningtypes. Er zullen betaalbare woningen voor starters aanwezig zijn, maar ook woningen om door te stromen, zodat er ook woningen binnen de bestaande woningvoorraad beschikbaar komen. Tevens wordt er ingezet op levensloopbestendige woningen. Dit sluit aan bij het beleid conform het 'langer thuis wonen'. 60% nultreden-appartementen achten wij niet haalbaar in Berkenwoude. Berkenwoude is namelijk een kleinere kern met beperkte voorzieningen en weinig faciliteiten voor ouderen.

Het plan kan een bijdrage leveren aan het provinciale streven om 300.000 woningen toe te voegen in de categorie 'middenhuur en betaalbare koopwoningen'. Daarnaast sluit het plan sowieso aan bij de overige 300.000 woningen welke, conform het provinciale beleid, beoogd zijn.

Tenslotte zullen de nieuwe woningen, zoals omschreven is in het onderdeel 'toekomstige situatie' op een duurzame wijze worden opgeleverd.

Haalbaarheidsaspecten

Bodem

Het nieuwe plan zal vormgegeven worden op agrarische gronden. Dit betekent dat een bodemonderzoek een onderdeel is van de planvorming. Er is bekend dat er sprake is van dempingen uit het verleden. Bij de planopzet is hier al op ingespeeld. Nader onderzoek zal uit moeten wijzen of er nog extra maatregelen getroffen moeten worden.

Het perceel van de betreffende locatie beschikt niet over een archeologische aanduiding.

Geluid

Doordat de locatie zich direct naast de dorpskern van Berkenwoude bevindt, worden er geen belemmeringen op het gebied van geluid verwacht. De woonbestemming is namelijk al de dominante bestemming. Hierdoor is een geluidsonderzoek niet noodzakelijk.

Milieuzonering

In het voorgenomen plan is de woonfunctie de milieugevoelige hoofdfunctie. De omgeving kenmerkt zich echter als woongebied. Hierdoor is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Door de verdwijning van de mestopslag wordt het woon- en leefklimaat voor de omgeving alleen maar verbeterd. Daarnaast kan het plan achter de Oosteinde 17 en 19 wellicht ook doorgang ondervinden.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving die belemmerd worden door het voorgenomen initiatief, aangezien de directe omgeving al omringt is door woningen.

Externe veiligheid

Volgens het bestemmingsplan is er een gasleiding nabij het perceel aanwezig. Deze leiding loopt voor een klein hoekje over de betreffende percelen, zie hiervoor de tekeningen 'situatie nieuw'.

Op de voor 'leiding – gas' aangewezen gronden zijn uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid geen overige gebouwen en bouwwerken toegestaan.

Bij de aanwezigheid van een gasleiding is er sprake van een groepsrisico. Het groepsrisico is de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied dat wordt veroorzaakt door een activiteit met externe veiligheidsrisico's.

Door een zorgvuldige afweging van het groepsrisico in het omgevingsplan kunnen industriële activiteiten verantwoord gecombineerd worden met andere functies in de fysieke leefomgeving, zo staat omschreven in de omgevingsverordening van de provincie.

De betreffende gasleiding ligt op een aanzienlijke diepte. Bij de aanleg van de gasleiding destijds is rekening gehouden met een eventuele uitbreiding aan de oostzijde van de Dreef.

De gemeente dient aandacht te besteden aan de gevolgen voor het groepsrisico en mogelijke maatregelen om daarmee het risico verkleinen. Omtrent de gasleiding dient daarom ook nadere afstemming gezocht te worden met de gemeente en de ODMH. Alvorens deze nadere afstemming plaats vindt, is het allereerst wenselijk om een reactie vanuit de gemeente te ontvangen omtrent de beoogde planvorming op de betreffende locatie.

Ecologie

Aangezien het beoogde plan gelegen is binnen het 'buitengebied' van Berkenwoude en gedeeltelijk binnen een belangrijk Weidevogelgebied is er advies ingewonnen bij [REDACTED] van Bui-TeGewoon groenprojecten. [REDACTED] heeft middels een memo onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de beschermde gebieden. Daarnaast zijn er ook oplossingen en alternatieven aangedragen.

Concluderend blijkt uit dit onderzoek dat het projectgebied als ongeschikt weidevogelhabitat beschouwd kan worden. Dit komt, onder andere, door het feit dat de beschikbare aaneengesloten ruimte relatief klein is in het polderdeel waarbinnen het projectgebied gelegen is. Kansrijke gebieden voor weidevogels beschikken over vrij grote open ruimte en zijn verbonden met aangrenzende graslandgebieden. Daarnaast is het gehele projectgebied gelegen binnen een voor de weidevogels verstoorde zone, door de naastgelegen woonwijk, het sportcomplex, het bebouwingslint en particuliere beplantingen behorende bij een parkachtig ontwikkeld erf.

Water

Met het voorgenomen plan neemt het aandeel aan bebouwing toe. Natuurlijk kan er gekeken worden om wegen (gedeeltelijk) op halfverharding vorm te geven. Hetzelfde geldt voor parkeren op groen, zoals meegenomen in het 'Landschap-ecologisch inpassingsplan'. Desondanks dient er, gezien de grootte van de ontwikkeling, afstemming gezocht te worden met de waterbeheerder.

Verkeer en parkeren

Voor het aantal parkeerplekken worden de kencijfers van CROW gehanteerd. De typering 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom' zijn van toepassing. Het kencijfer voor woningen in het buitengebied bedraagt 1,8 tot 2 parkeerplaatsen per woning. Hier dient de planvorming aan te voldoen.

Qua ontsluiting wordt er gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van de huidige kern van Berkenwoude. Tevens wordt er een nieuwe aansluiting op de Oosteinde gerealiseerd. Hiervoor kan advies ingewonnen worden bij een verkeersdeskundige.

Participatie

De voorgenomen plannen zijn, op een overleg met enkele aangrenzende burens na, nog niet voorgelegd aan de omgeving omdat er eerst graag een vooroverleg met de gemeente gewenst is. De aangrenzende burens staan echter niet negatief tegenover de ontwikkeling.



Middels voorgenomen plannen wordt er getracht om de bewoners die momenteel aan de Dreef wonen en uitkijken op het plangebied, zoveel mogelijk tegemoet te komen door de creatie van groen aan de rand van het plan en de afstand tot de start van de bebouwing zo groot mogelijk te houden. Hierdoor behouden deze bewoners een stukje 'vrij uitzicht' en privacy.

Conclusie:

Er kan uiteindelijk geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief bijdraagt aan een uitbereiding van de bestaande woningvoorraad, inspelend op de woningbehoefte en inspelend op het behoud van een vitaal en leefbaar dorp, ook voor de toekomst. Dusdanige ontwikkelingen gaan altijd gepaard met ingrepen in het landschap. De wijze waarop deze ontwikkeling tot stand komt, maakt dat niet anders. Echter is er wel rekening gehouden met de provinciale en gemeentelijke belangen, maar ook de inpassing in de omgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het kroonjuweel.

Het voorgenomen plan sluit daarom aan bij het huidige beleid op zowel Rijk-, Provinciaal-, regionaal-, als gemeentelijkniveau en is conform de verschillende haalbaarheidsaspecten als 'haalbaar' te beschouwen. Gezien de grootte van het plan in combinatie met een locatie binnen het 'buitengebied' is nadere afstemming met de verschillende overheden en betrokken partijen noodzakelijk.

Bijlagen:

- Planboek: 3820 | Ontwikkeling Oosteinde Berkenwoude | 18-09-2023
- Landschap ecologisch inpassingsplan Berkenwoude Oost
- Rapport effectenstudie woningbouw in polder Berkenwoude oost op weidevogeldoelen
- Weidevogels Berkenwoude oost concept landschappelijke inrichting
- Weidevogels Berkenwoude oost concept wijk nestkastenplan