

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1529773

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen in verband met de planologische procedure voor de nieuwbouw van een woning aan de Bazeldijk 78a te Meerkerk

Vergaderdatum raad: 5 juni 2025

Geheim: Nee

Steller: Sander de Kluijver

Portefeuillehouder: Wethouder Van Montfoort

Beslispunten

1. Een ontwerpbesluit Verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht af te geven voor de nieuwbouw van een woning aan de Bazeldijk 78a te Meerkerk (OVR-2023-004000/AANVWabo-2025-007147) en dit ontwerpbesluit 6 weken ter inzage te leggen, tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning.

Inleiding

Op 1 juni 2023 is het bestemmingsplan 'Bazeldijk 78a, Meerkerk' vastgesteld. Met het doorvoeren van de bestemmingswijziging is het mogelijk gemaakt dat, na de sloop van de bedrijfsbebouwing, één vrijstaande woning aan de voet van de dijk kan worden gebouwd. Met de nieuwbouw van de woning wordt het profiel van vrije ruimte van de waterkering (c.q. Bazeldijk) doorkruist. Dat wil zeggen dat de woning een deel van de ruimte inneemt die het waterschap heeft gereserveerd voor een toekomstige dijkverzwaring. Het bouwen in de beschermingszone van de waterkering kan alleen met toestemming van het waterschap. In overleg met het waterschap Rivierenland is afgesproken dat het bouwen binnen het profiel van vrije ruimte is toegestaan als er een damwandconstructie wordt aangebracht. Deze afspraak is als dusdanig opgetekend in de toelichting van eerdergenoemd bestemmingsplan.

Op 28 december 2023 is, net voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning (Wabo) ingediend voor de nieuwbouw van de woning. Bij de uitwerking van de bouwvergunning van de woning is het aanbrengen van de damwandconstructie dusdanig kostbaar gebleken dat het nieuwbouwplan financieel niet meer uitvoerbaar is door de particuliere initiatiefnemer en tevens niet vergunbaar voor het waterschap Rivierenland. In overleg tussen initiatiefnemer, waterschap en gemeente is een alternatief nieuwbouwscenario uitgedacht dat de goedkeuring kan wegdragen van de betrokken partijen. Dit overleg heeft geresulteerd in voorliggend planontwerp waarbij het maaiveld wordt opgehoogd zodat het profiel van vrije ruimte niet wordt doorkruist en de voorgevel van de woning op de teenlijn van het profiel van vrije ruimte wordt gerealiseerd. Dat betekent dat er geen damwand meer nodig is. Er is afgesproken dat in dit nieuwbouwscenario het hele woonperceel gelijkmatig wordt opgehoogd. Voor het ophogen van het maaiveld is een aparte aanlegvergunning nodig.

Voor dit alternatieve nieuwbouwscenario is de ruimtelijke onderbouwing op ondergeschikte onderdelen aangepast, zoals de planomschrijving, de geluidsparagraaf en de



bestemmingsplantoets. De (milieukundige) onderbouwing is voor de rest grotendeels intact gelaten.

In voorliggend voorstel wordt college en raad gevraagd om het plan verder in procedure te brengen. Het college B&W dient een m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen en de raad dient een besluit te nemen over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Beoogd effect

- Goede ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 In verband met de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wabo is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig.

Voorliggende planontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het vigerend bestemmingsplan 'Bazeldijk 78a, Meerkerk'. In dit alternatieve nieuwbouwsценario wordt, met inachtneming van de nog door te voeren ophoging van het maaiveld, de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woning overschreden en wordt niet voldaan aan de voorwaardelijke verplichting uit het bestemmingsplan 'Bazeldijk 78a, Meerkerk' voor wat betreft het bouwen in de grens van het bouwvlak aan de zijde van de Bazeldijk. Er zijn geen binnenplanse afwijkmogelijkheden of 'kruimelgevallen' die voorzien in een passende oplossing.

Om het voorgenomen plan mogelijk te maken zal een uitgebreide afwijkingsprocedure worden doorlopen voor een omgevingsvergunning voor buitenplans afwijken, het vroegere projectbesluit. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk te maken door middel van een buitenplanse afwijking op grond van een limitatieve lijst met gevallen. Door een dergelijke lijst vast te laten stellen is het niet nodig voor iedere individuele aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) een verklaring van geen bedenkingen te laten afgeven door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 10 februari 2022 de 'lijst met categorieën verklaring van geen bedenkingen 2021 Vijfheerenlanden' vastgesteld. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig als een plan is opgenomen in een bepaalde categorie. Dit project valt niet onder de beschreven categorieën. Op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht zal de raad een verklaring van geen bedenkingen moeten verlenen. Na afloop van deze termijn zal de raad een definitief besluit kunnen nemen over de afgifte van deze verklaring van geen bedenkingen. Gelet op de vastgestelde Algemene verklaring van geen bedenkingen zal, indien er tijdens de inzagetermijn geen reacties worden ingediend, na afloop van deze termijn de verklaring kunnen worden afgegeven zonder dat een nadere afweging en raadsbehandeling nodig is. Na afgifte van de VVGB zal onder mandaat de omgevingsvergunning kunnen worden afgehandeld.

1.2 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan 'Bazeldijk 78a, Meerkerk' is het plan voor woningbouw op de voormalige bedrijfslocatie uitgebreid beoordeeld en reeds akkoord bevonden. Na sloop van de bedrijfsbebouwing is nieuwbouw van een woning op deze locatie een passende invulling van het perceel. In voorliggende aanvraag is enkel de situering van de woning gewijzigd. De gewijzigde situering van de woning aan de voet van de dijk is ruimtelijk aanvaardbaar op voorwaarde dat het gehele woonperceel gelijkmatig wordt opgehoogd. Zodoende wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het karakteristieke bebouwingsbeeld van de Bazeldijk met bebouwing aan de voet van de dijk en wordt met de gelijkmatige ophoging van het maaiveld een nieuw harmonieus aanblik van het maaiveld bewerkstelligt. De verplichtingen uit het bestemmingsplan 'Bazeldijk 78a, Meerkerk' voor wat betreft de realisatie van een dove gevel en de sanering van bebouwing en oppervlakteverharding blijven onverminderd



van kracht.

Risicoparagraaf

1.1 Veranderingen in de omgeving zijn niet door iedereen gewenst en kunnen leiden tot bezwaren.

Er kan bezwaar en beroep worden ingesteld tegen de verstrekte omgevingsvergunning. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend op het bestemmingsplan 'Bazeldijk 78a, Meerkerk' en voorliggende aanvraag een kleine wijziging betreft ten opzichte van de planopzet uit het bestemmingsplan is het onwaarschijnlijk dat bezwaar en/of beroep wordt ingesteld tegen de omgevingsvergunning. Het risico op bezwaar en beroep is niet uit te sluiten, maar de kans daarop is beperkt.

1.2 Het is momenteel niet duidelijk of de omgevingsvergunning voor de Natura-2000 activiteit vergund zal worden door de provincie Utrecht.

Het initiatief gaat in de aanleg- en gebruiksfase gepaard met uitstoot van stikstof, wat een effect kan hebben op de instandhoudingsdoelinden van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Zouweboezem' op 1.900 meter afstand.

Op 18 december 2024 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan over de natuurvergunning voor het bedrijf Rendac Son B.V en een soortgelijke uitspraak over de Amercentrale van RWE. Als gevolg van de uitspraak wijzigt de beoordeling van de gevolgen van projecten voor de natuur. Het intern salderen mag niet meer betrokken worden bij de voortoets, dus bij de vraag of een natuurvergunning voor een project nodig is. Er mag nog wel intern worden gesaldeerd in de stap die daarna komt: de passende beoordeling. Hiermee wordt het intern salderen betrokken bij de vraag of een natuurvergunning voor een project kan worden verleend.

In voorliggende situatie wordt voor de berekening van de stikstofeffecten in de AERIUS-calculator intern gesaldeerd met het voormalige gebruik van het pand ten tijde van de vaststelling van het Natura 2000-gebied (referentiesituatie). Zonder het gebruik van intern salderen kunnen significante effecten niet uitgesloten worden. De uitspraken van 18 december 2024 leiden ertoe dat ook voor dit nieuwbouwplan een natuurvergunning is vereist. Onderdeel bij de aanvraag van een natuurvergunning van een Natura 2000-activiteit is een passende beoordeling.

De passende beoordeling in het kader van de natuurvergunning moet nog worden opgesteld. Zodra de passende beoordeling is opgesteld zal de initiatiefnemer een vergunningsaanvraag voor de Natura-2000 activiteit indienen. Het is, gelet op de AERIUS-berekening en bijbehorende memo, aannemelijk dat de provincie Utrecht de vergunning verleent voor de Natura-2000 activiteit. Zodoende vormt de natuurvergunning geen evidente belemmering voor de uitvoerbaarheid van het nieuwbouwplan.

1.3 Er is sprake van een beperkt planschaderisico.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is reeds een anterieure overeenkomst afgesloten waarin o.a. is afgesproken dat de planschade ten gevolge van het vaststellen van het bestemmingsplan voor rekening komt van initiatiefnemer. In het kader van voorliggende vergunningsaanvraag is niet wederom een planschadeovereenkomst ter ondertekening voorgelegd aan de initiatiefnemer. Dit betekent strikt genomen dat planschade die veroorzaakt wordt door de afwijking van het bestemmingsplan, welke wordt mogelijk gemaakt door het verlenen van de omgevingsvergunning, niet is afgedekt voor de gemeente. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Indien er sprake zou zijn van planschade dan is dit veroorzaakt bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Er zijn geen planschadeclaims ingediend naar aanleiding van het vaststellen van het bestemmingsplan



'Bazeldijk 78a, Meerkerk'. Bij voorliggende vergunningsaanvraag is de afwijking van voorgenoemd bestemmingsplan relatief klein en en zodoende is het planschaderisico verwaarloosbaar.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

De procedurekosten worden conform de geldende legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is reeds een anterieure overeenkomst afgesloten waarin o.a. is afgesproken dat de planschade ten gevolge van het vaststellen van het bestemmingsplan voor rekening komt van initiatiefnemer. In het kader van voorliggende vergunningsaanvraag is niet wederom een planschadeovereenkomst ter ondertekening voorgelegd aan de initiatiefnemer. Dit betekent strikt genomen dat planschade die veroorzaakt wordt door de afwijking van het bestemmingsplan niet is afgedekt voor de gemeente. De afwijking van het bestemmingsplan is klein en zodoende is het planschaderisico minimaal.

Participatieparagraaf

De initiatiefnemer heeft de omgeving in het kader van de bestemmingsplanprocedure reeds geïnformeerd over het nieuwbouwplan. In het kader van voorliggende vergunningsprocedure is niet opnieuw geparticipeerd door de initiatiefnemer.

Duurzaamheidsparagraaf

Met het verstrekken van de vergunning kan het besteminsplan ten uitvoering worden gebracht. De hoeveelheid oppervlakteverharding op het perceel zal per saldo afnemen wat een positief effect de infiltratie en afvoer van hemelwater en eventuele hittestress. De ontwikkeling zal tevens voldoen aan de duurzaamheidseisen die volgens het Bouwbesluit worden gesteld aan een nieuwbouwwoning. Op deze manier wordt een positieve bijdrage geleverd aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente.

Communicatieparagraaf

Het besluit zal op wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich



Bijlagen

1. AERIUS-berekening gebruiksfase (maart 2024)
2. Akoestisch onderzoek (maart 2024)
3. Archeologisch onderzoek (oktober 2022)
4. BENG-berekening (december 2023)
5. Bestektekening met plattegrond en gevelaanzicht (maart 2025)
6. Bodemonderzoek (april 2022)
7. Constructieberekening (februari 2024)
8. Constructietekening (oktober 2023)
9. Energielabel woning (december 2023)
10. Funderingsadvies (mei 2023)
11. Memo stikstofdepositie (maart 2024)
12. Milieuprestatieberekening gebouw (december 2023)
13. Onderzoek geluidwering gevels (december 2023)
14. Quickscan flora en fauna (april 2022)
15. Ruimtelijke onderbouwing (maart 2025)
16. Situatietekening - te verwijderen bebouwing en oppervlakteverharding (september 2022)
17. Situatietekening met leggerprofiel waterschap Rivierenland (maart 2025)
18. Stedelijke zones parkeernota gemeente Vijfheerenlanden
19. Tekening palenplan en fundering (oktober 2023)
20. Watertoets (maart 2022)
21. Aanvraagformulier (geanonimiseerd)
22. Bouwbesluittoets (december 2023)

