

# Raadsvoorstel

Zaaknummer 1217741

## Onderwerp:

Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan 'Broekseweg 6 Meerkerk'

Vergaderdatum raad: 26 september 2024

Geheim: Nee

Steller: Sander de Kluijver

Portefeuillehouder: Wethouder Meijdam

## Beslispunten

1. In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Broekseweg 6 Meerkerk' en met de planidentificatie NL.IMRO.1961.BPMKBroekseweg6-VA01 met de bijbehorende bestanden, conform de Nota beantwoording zienswijzen, gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 4 december 2023;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

## Inleiding

Met de principe-uitspraak van 3 november 2022 (PV-2022-000072) is ingestemd met de wijziging van het bestemmingsplan op het perceel Broekseweg 6 te Meerkerk.

Het plan voorziet in de wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Een bedrijfsgebouw wordt gesloopt, de opslagcontainers worden verwijderd en de grond wordt gesaneerd. Binnen het woonbestemmingsvlak zijn twee afzonderlijke bouwvlakken ingetekend voor twee (vrijstaande) woningen. De ruimte tussen de twee woningen blijft onbebouwd. Eventuele bijbehorende bouwwerken kunnen naast of achter de woning gerealiseerd worden. De bestaande watergang achter het perceel wordt deels gedempt, maar ook doorgetrokken naar de voorzijde van het perceel. De oevers worden groen aangelegd en ingericht. De woningen worden ontsloten via nieuw aan te leggen bruggen over de nieuwe watergang.

Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan is inmiddels ambtelijk beoordeeld en ter beoordeling voorgelegd aan onze (bestuurlijke) overlegpartners. Alle op- en aanmerkingen zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Gedurende de zienswijzeperiode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is in de nota beantwoording zienswijze voorzien van een reactie. De zienswijze geeft aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het plan. Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn ondergeschikt van aard. Het college stelt de raad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.



## Beoogd effect

- goede ruimtelijke ordening.

## Argumenten

### *1.1 De nota beantwoording zienswijzen geeft antwoord op de ingediende zienswijze.*

Ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt via de officiële kanalen. Het bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 22 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord in de "Nota beantwoording zienswijzen", deze is bijgevoegd als bijlage. De zienswijze geeft aanleiding om wijzigingen door te voeren in het plan.

### *1.2. De ambtshalve voorgestelde wijzigingen komt de eenduidigheid van het plan ten goede.*

Er is op eenzelfde wijze geregeld dat er in de tuin-, woon- en waterbestemming water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. De realisatie en instandhouding van de watergang met groene oevers is duidelijk geborgd in de regels. De toelichting is op enkele onderdelen dusdanig aangevuld dat het duidelijker is geworden wat de ruimtelijke uitgangspunten zijn van het planontwerp.

### *2.1 Er dient een hogere waarden procedure Wet geluidhinder doorlopen te worden.*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï van de wet Geluidhinder (Wgh) wordt overschreden. Via een procedure hogere waarden Wgh wordt het besluit voorbereid om in afwijking van de voorkeursgrenswaarde ter plekke een hogere geluidsbelasting (op de gevels van de woning) toe te staan. Hierbij wordt de beleidsregel hogere waarden Wgh van de gemeente Vijfheerenlanden toegepast. De ODRU heeft het besluit hoge waarden voorbereid en opgesteld. Het besluit is bijgevoegd bij dit voorstel. Dit besluit zal gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

### *2.2 Het plan voldoet aan het ruimtelijk beleid en de wet- en regelgeving en voorziet in een goede ruimtelijke ordening.*

Het bestemmingsplan is door verschillende disciplines getoetst op beleid en wet- en regelgeving. Uit deze beoordeling volgen geen belemmeringen voor het plan. Er wordt een bedrijfsbestemming in het buitengebied wegbestemd waardoor het niet meer mogelijk is ter plekke een bedrijf te voeren. De locatie krijgt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de opslagcontainers worden verwijderd en de bodem wordt gesaneerd. De nieuwe woningen worden gebouwd binnen een reeds bestaand cluster van bebouwing aan de Broekseweg. De cultuurhistorische karakteristieke perceelsofzet langs de Broekseweg met een watergang en groene oever tussen het lint en het woonperceel, welke in de loop der tijd is verdwenen met de demping van de sloten aan de voorzijde van het woonperceel, wordt hersteld en duurzaam in stand gehouden. Bebouwingsvrije mogelijkheden in de tuinbestemming worden uitgesloten waardoor de tuin ook grotendeels groen en onbebouwd blijft en de vrijstaande woningen daadwerkelijk een vrijstaand karakter (be-)houden. De beeldkwaliteit zal ter plekke verbeteren. Er kan ter plekke een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd worden voor de toekomstige bewoners en de omwonenden. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar en voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

### *2.3 Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor deze ontwikkeling.*

De milieuaspecten van het bestemmingsplan zijn door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) getoetst op de milieutechnische uitvoerbaarheid en geaccordeerd. Voor wat betreft de geluidshinder van het wegverkeer dient een hogere waarden procedure te worden doorlopen. In



het bestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot dove gevels om een acceptabel geluidsniveau in de woning te kunnen waarborgen. Daarnaast mogen er pas werkzaamheden plaatsvinden als is aangetoond dat er geen negatieve effecten optreden voor bepaalde beschermde diersoorten en de bodem is gesaneerd alvorens er ter plekke gewoond gaat worden.

#### *2.4 De bestuurlijke partners hebben hiertegen geen bezwaar.*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt de verplichting om de overlegpartners in de gelegenheid te stellen te reageren op het plan. In dit kader is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht, het Waterschap Rivierenland en andere vooroverlegpartners. Er zijn enkele opmerkingen ingediend, deze zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

#### *3.1 De analoge verbeelding en ondergrond dienen te worden vastgesteld.*

Ruimtelijke instrumenten, zoals een bestemmingsplan, dienen te worden gemaakt en vastgesteld op een ondergrond in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting (RD). Vanaf 1 juli 2017 is het verplicht om de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) als ondergrond te gebruiken. Om te voorkomen dat onduidelijk is welke ondergrond bij dit bestemmingsplan is gebruikt, is in dit voorstel een verwijzing opgenomen naar de ondergrond in combinatie met de peildatum van de BGT.

#### *4.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.*

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemers is op 31 juli 2023 een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Zodoende is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen voor dit plan.

### Risicoparagraaf

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

Er kan beroep worden ingesteld tegen het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen. Aangezien een zienswijze is ingediend, is de kans aanwezig dat een beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Aangezien in dit plan is tegemoet gekomen aan de zienswijze is het onwaarschijnlijk dat reclamant in beroep gaat.

### Gevolgen voor mensen met een beperking

Niet van toepassing.

### Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

### Financiële paragraaf

Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Ook eventuele planschade komt voor rekening van initiatiefnemer.

Dit betekent dat voor de gemeente aan dit plan geen kosten en financiële risico's zijn verbonden, behoudens de kosten voor het begeleiden en in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan. Deze kosten worden volgens de vastgestelde legestarieven uit de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.



## Participatieparagraaf

De initiatiefnemer heeft de directe omgeving geïnformeerd over het bouwplan.

## Duurzaamheidsparagraaf

Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Voorliggend plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie met buitenopslag in het buitengebied. Een bedrijfsgebouw wordt gesloopt, de opslagcontainers worden verwijderd en de grond wordt gesaneerd. Daarnaast wordt een voor de Broekseweg kenmerkende watergang tussen de weg en het beoogde woonperceel teruggebracht. Een bedrijfsbestemming in het buitengebied wordt wegbestemd waarbij een ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan deze beoogde woonlocatie met twee vrijstaande woningen. Bij het bouwen van de woningen wordt uitgegaan van duurzaamheidsaspecten zoals gasloos bouwen, gebruik van duurzame energievoorzieningen (zonnepanelen/warmtepompen) en duurzaam ruimtegebruik (aansluiten op bestaande structuren). Het groene en onbebouwde karakter van de tuin en watergang met haar groene oevers worden bij regel gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden.

## Communicatieparagraaf

Het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en hogere waarden wet Geluidshinder wordt volgens de wettelijk voorgeschreven wijze 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. Bijlage 1 Stedenbouwkundig advies
2. Bijlage 2 Inrichtingstekening
3. Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
4. Bijlage 4 Bodemonderzoek Broekseweg36
5. Bijlage 5 Bureauonderzoek Broekseweg 6 Meerkerk
6. Bijlage 6 Digitale watertoets
7. Bijlage 7 Quickscan flora en fauna
8. Bijlage 8 Stikstofdepositieberekening\_incl bijlagen
9. Nota beantwoording zienswijze
10. Regels Bijlage 1 Parkeernormen
11. Regels Bijlage 2 Dove gevels
12. Regels Bijlage 3 Watergang met groene oever
13. Regels
14. Toelichting
15. Verbeelding



## RAADSBSLUIT

De raad van gemeente Vijfheerenlanden,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2024;

### **Besluit:**

1. In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Broekseweg 6 Meerkerk' en met de planidentificatie NL.IMRO.1961.BPMKBroekseweg6-VA01 met de bijbehorende bestanden, conform de Nota beantwoording zienswijzen, gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 4 december 2023;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van Vijfheerenlanden  
in zijn openbare vergadering van 26 september 2024

de raadsgriffier

de voorzitter

K.I. (Krista) Goossens

S. (Sjors) Fröhlich

