

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1733378

Onderwerp:

Principebesluit loonbedrijf Diefdijk 21 in Everdingen

Vergaderdatum raad: 5 februari 2026

Geheim: Nee

Steller: Martine Arents

Portefeuillehouder: Wethouder Van Montfoort

Beslispunten

- 1) De bereidheid uit te spreken in principe medewerking te willen verlenen aan de benodigde verruiming van de gebruiksmogelijkheden op Diefdijk 21 te Everdingen met het oog op legalisatie en uitbreiding van het reeds decennia opererende agrarisch loonbedrijf, e.e.a. in lijn met het bijgevoegde integraal inrichtingsplan op hoofdlijnen.

Inleiding

Het perceel Diefdijk 21 te Everdingen is sinds 1904 in eigendom van de familie van initiatiefnemer. Sinds 1961 ontplooit dit familiebedrijf naast agrarische activiteiten ook activiteiten als agrarisch loonbedrijf. Initiatiefnemer heeft, na een brand waarin een deel van de opstallen vernietigd werd, vanaf 2005 verzoeken neergelegd bij de toenmalige gemeente Vianen om mee te werken aan een bestemmingswijziging ten behoeve van het loonbedrijf, en voor herbouw van na een brand verwoeste bedrijfswoning. Dit proces, en de weigering hieraan mee te werken, zijn beschreven in een raadsvoorstel, dat besproken is in de commissie RWD d.d. 3 december 2024.

Tijdens deze commissievergadering heeft de commissie RWD de nadrukkelijke wens uitgesproken, om, mede in het licht van de voorgeschiedenis, met welwillendheid te kijken of een maatwerkoplossing kan worden geboden voor de wens van deze initiatiefnemer. Het college van B&W heeft middels een raadsinformatiebrief d.d. 17 december 2024 aangegeven hieraan invulling te willen geven door vanuit een integrale perceel benadering tot een maatwerkoplossing te komen.

Hernieuwde besprekingen over integraal plan

Direct na bovengenoemde commissievergadering zijn wij, zowel ambtelijk als bestuurlijk, veelvuldig en constructief met initiatiefnemer in gesprek gegaan. De basis voor iedere ruimtelijke procedure ligt in een integraal inrichtingsplan, dat normaliter door initiatiefnemers wordt voorbereid. Voorjaar '25 hebben wij geconstateerd dat dit, gezien de verschillende ruimtelijke- en kwaliteitskaders, lastig bleek. Om het tempo erin te houden, hebben wij voorjaar '25 (bij wijze van uitzondering en om tegemoet te komen aan de wens van de commissie) besloten om initiatiefnemer te ontzorgen en Mooisticht te vragen een inrichtingsplan op te stellen. Mooisticht heeft geen formele adviesrol ten aanzien van ruimtelijke procedures in de gemeente Vijfheerenlanden, maar is bekend met de beleidskaders en in staat om een optimaal integraal inrichtingsplan te ontwikkelen.

Helaas bleken de verschillende inrichtingsschetsen (zie bijlage 2) van Mooisticht onvoldoende aan te sluiten bij de ideeën en wensen van de initiatiefnemer. Daarop heeft initiatiefnemer kort voor de zomer verzocht het proces on hold te zetten.



Eind september hebben betrokken ambtenaren, portefeuillehouder en initiatiefnemer mondeling en op hoofdlijnen consensus bereikt over welke elementen vanuit het inrichtingsplan van Mooisticht wel, en welke niet haalbaar waren vanuit operationeel perspectief. Dit is samengevat in Memo bespreekpunten Diefdijk 21 (zie bijlage 3) d.d. 3 oktober 2025, en is op hoofdlijnen uitgewerkt in bijgevoegd Inrichtingsplan (akkoord initiatiefnemer d.d. 10 december 2025 - bijlage 1).

Maatwerk mogelijk maken, ondanks standpunt Mooisticht

Inmiddels is gebleken dat Mooisticht niet bereid is om haar voorstellen voor de inrichting te heroverwegen. Feitelijk adviseert Mooisticht hiermee geen genoegen te nemen met een inrichtingsplan waarin concessies worden gedaan aan ruimtelijke kwaliteit.

Deze reactie is te betreuren, ook al omdat wij graag het inhoudelijke gesprek op basis van argumenten hadden gevoerd samen met Mooisticht en initiatiefnemer. Het uiteindelijke inrichtingsplan had hiermee aan kwaliteit kunnen winnen.

Naar aanleiding van het standpunt van Mooisticht is ambtelijk het vooroverleg met de provincie Utrecht aangegaan. Kernvraag hierbij is, of de provincie begrip kan opbrengen voor het voorliggende compromis. Dit vanuit de overwegingen uit het Memo bespreekpunten, en gegeven de nadrukkelijke wens vanuit onze raad om initiatiefnemer met een maatwerkoplossing terwille te zijn.

De provincie heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben voor overleg. Vooruitlopend op dit overleg heeft zij moeite met de omvang van de bebouwing (zowel in absolute zin als in relatie tot de omgeving), en met de deels incomplete onderbouwing van de plannen. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat zij hechten aan de landschappelijke inrichting zoals door Mooisticht voorgesteld (reeds in voorliggende inrichtingsplan op hoofdlijnen overgenomen) (zie bijlage 4). De provincie heeft echter nog geen formeel ambtelijk of bestuurlijk standpunt ingenomen ten aanzien van onderhavige kwestie.

Dilemma

Initiatiefnemer dringt aan op spoedige besluitvorming, en heeft – vooraleer hij investeert in verdere planvorming – behoefte aan duidelijkheid en garanties met betrekking tot de uiteindelijke haalbaarheid van het plan. Het is nog allesbehalve zeker dat de provincie bereid is om haar eigen kaders ten aanzien van bijvoorbeeld de omvang van de bebouwing en medewerking aan functieverandering zo ruim te interpreteren. Ook is nog niet bekend of het waterschap bereid is mee te werken.

Hiermee ontstaat een kip – ei situatie: Voor de benodigde onderbouwing op deze punten zijn we immers afhankelijk van de medewerking van de initiatiefnemer. Ook voor het afgeven van een Verklaring van Geen Bedenkingen is een volledige onderbouwing nodig (waarmee een principebesluit vooralsnog het hoogst haalbare is). Daarbij zien wij ook een bestuurlijk risico. De wens van uw raad om aan legalisatie en verruiming van bebouwingsmogelijkheden mee te werken, lijkt vooralsnog op gespannen voet te staan met de formele kaders.

Bij een positief principebesluit van de raad wil het college in ieder geval het vervolgesprek met de provincie aangaan (met een nadrukkelijke onderbouwing op de nu door de provincie aangedragen kanttekeningen c.q. de instructieregels die in de provinciale verordening zijn opgenomen).

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening in de zin van een zorgvuldige weging van belangen, met balans tussen maatschappelijke opgaven en ontwikkelingen enerzijds, en ruimtelijke en landschappelijke



beleidskaders en -ambities anderzijds. Bovendien geeft gemeente Vijfheerenlanden hiermee (op basis van het vertrouwensbeginsel) concreet invulling aan de sinds november 2024 gewekte verwachtingen.

Argumenten

1.1 Kwaliteitswinst.

Ten opzichte van de huidige (enigszins verrommelde) situatie betekent het voorliggende plan een forse kwaliteitswinst. Zowel qua uitstraling als qua overlast voor de omgeving, en voor de verduurzaming van de bedrijfsvoering, is sprake van een aanmerkelijke vooruitgang. Op een aantal essentiële punten (o.a. landschappelijke inpassing en het terugbrengen van verdwenen landschapselementen) is het advies van Mooisticht als randvoorwaardelijk overgenomen in het voorliggend Inrichtingsplan op hoofdlijnen.

In die zin is sprake een goede ruimtelijke ordening: niet star vasthouden aan bestaande (en deels schurende) kaders, maar responsief en weloverwogen meewerken aan het verruimen van de ruimtelijke kaders met een maatwerkplan dat tot een netto verbetering leidt van de ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Verdere kwaliteitsverbetering is niet realistisch.

Met het betrekken van Mooisticht bij de planvorming hebben we gepoogd om de integrale plannen nog beter te laten aansluiten bij de vastgelegde ambities voor ruimtelijke kwaliteit. In het Memo bespreekpunten is betoogd waarom verdere kwaliteitsverbetering niet haalbaar is: ofwel kaders zijn onderling in tegenstrijd, of er zou een operationeel onwerkbaar situatie ontstaan. 'Beter' is in die zin een vijand van 'goed'. Als we er voor kiezen niet mee te gaan in deze plannen, is de kans groot dat er op geen enkele wijze een verbetering ten opzichte van de huidige, verrommelde situatie ontstaat.

1.3 Uitzonderlijke omstandigheden.

Er is sprake van uitzonderlijke omstandigheden. De decennialange, geleidelijke transformatie van agrarisch bedrijf naar (monofunctioneel) loonbedrijf had, zonder de trieste brand van destijds, niet tot een zo omvangrijk en ingrijpend bouwvoornemen geleid.

Inmiddels is sprake van een langjarig (impliciet) gedoogde situatie, waarbij de gemeente, mede als gevolg van het kennelijke draagvlak in de directe omgeving, nooit aanleiding heeft gezien om in te grijpen. Dit verzwakt de basis is voor toekomstig ingrijpen.

Het is met andere woorden een afweging tussen passief gedogen van een onwenselijke situatie, en het meewerken aan de beleden investeringsbereidheid van initiatiefnemer om een kwaliteitsslag te maken.

1.4 Bestuurlijke verantwoordelijkheid nemen.

Het bestuurlijk handelen van gemeente Vijfheerenlanden en haar rechtsvoorgangers, de in het afgelopen jaar gewekte verwachtingen en de nadrukkelijke wensen van de raad versterken dit. Ondanks de formele argumenten om alsnog niet mee te werken aan het initiatief, is het, gezien de wens van de raad en de bestuurlijk reeds ingezette lijn, en vanuit het oogpunt van 'responsieve en betrouwbare overheid' (Vertrouwensbeginsel) verdedigbaar om in dezen de ingeslagen weg van maatwerk-uitzondering te vervolgen.

1.5 Behoeft aan een duidelijk signaal.

Gezien de projecthistorie en het komende overleg met de provincie is er nadrukkelijk behoefte aan een duidelijk en positief signaal, dat het voorliggende inrichtingsplan (gegeven de operationele vereisten voor de bedrijfsvoering) op hoofdlijnen een voor de gemeenteraad van Vijfheerenlanden aanvaardbare concessie is op het 'ideaalplaatje' van landschappelijke kwaliteit



zoals dat door Mooisticht is neergelegd. De timing van het gevraagde principebesluit versterkt de kracht van dit signaal; de gemeenteraad is – vanuit de projecthistorie – immers bereid om voorbij de grenzen van de bestuursperiode te kijken.

1.6 Plan is nog onvoldoende onderbouwd voor formele stap.

De initiatiefnemer heeft gekozen voor een ruimtelijke procedure op grond van overgangsrecht (Wabo). Omdat de bedrijfsactiviteit loonbedrijf strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, en ook niet is opgenomen in de limitatieve lijst op basis waarvan ruimte is voor buitenplanse afwijking, zal de raad in het kader van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) moeten verlenen.

Omdat er nog het nodige huiswerk resteert (zie ook risicoparagraaf), kan de Vvgb nog niet worden afgegeven. Daarvoor is immers (ook met het oog op de beoordeling door c.q. te verwachten zienswijzen van mede-overheden) een sluitende onderbouwing nodig. Wel kan op basis van het Inrichtingsplan op hoofdlijnen (bijlage 2) en het bespreekmemo (bijlage 1) nu al een besluit worden genomen over de vraag, of de raad in principe bereid is om medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan.

Risico's

1.1 De ontwikkeling past niet binnen het staand beleid.

In het initiële raadsvoorstel uit december 2024 (en de daaropvolgende raadsinformatiebrief) is toegelicht waarom de plannen niet passen binnen de vigerende kaders, en bij de tot december 2024 consistente bestuurlijke lijn, om niet mee te werken aan een ontwikkeling, die qua aard, schaal en impact op de omgeving niet passend is. De stellingname van Mooisticht versterkt het beeld dat het plan van initiatiefnemer niet (volledig) aansluit bij de hoge ambities die zijn neergelegd voor ruimtelijke kwaliteit, en ten aanzien van bouwmassa worden door de provincie reeds vraagtekens geplaatst. Daarmee wordt vooralsnog formeel niet voldaan aan de criteria voor 'een goede ruimtelijke ordening' in enge zin. Dit impliceert een reel bestuurlijk afbreukrisico, ook richting provincie.

Tegelijkertijd hebben we geconstateerd dat op onderdelen sprake is van innerlijke tegenstrijdigheid tussen genoemde beleidsambities, en dat weging daarvan verdedigbaar is (bijv. oriëntatierichting vs. minimaliseren erfomvang). Bovendien leidt de voorgestane ontwikkeling tot een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie.

1.2 Nadere uitwerking noodzakelijk.

Er is nu sprake van een plan op hoofdlijnen. Voordat sprake kan zijn van een Vvgb en vergunningverlening voor de activiteit 'bouwen' (in een keer of in fasen) moeten de plannen worden uitgewerkt en nader onderbouwd op de volgende punten:

- plaatsbepaling kabels en leidingen;
- afstemming met het Waterschap;
- verfijnen inrichtingsplan;
- een nadere ruimtelijke onderbouwing;
- aanvulling van bijbehorende onderzoeken zoals Quicksan Wnb en ecologie, bodem en de beoordeling daarvan door de ODRU.

Voordat hier energie, tijd en geld in wordt gestoken, is het zowel voor de gemeentelijke organisatie als voor de initiatiefnemer zeer wenselijk om bestuurlijke richting te krijgen van de raad.

En een principebesluit om – binnen genoemde randvoorwaarden ten aanzien van landschappelijke inpassing – mee te werken aan het verruimen van de bestemming kan op basis van de nu beschikbare informatie worden genomen.



2.1 *Precedentwerking.*

Indien de raad besluit om, ondanks de strijdigheid met ruimtelijke kaders en het negatieve advies van Mooisticht, toch mee te werken aan de gewenste ontwikkeling, kan dat mogelijk leiden tot ervaren rechtsongelijkheid als we in andere gevallen wel vasthouden aan de consistent ingezette beleidslijnen. Er is hier echter sprake van een uitzonderlijk geval, waarin de uitzondering wordt gerechtvaardigd door de specifieke historie.

Vervolg

Gezien de historie in dit dossier heeft het de voorkeur om nog in deze bestuursperiode een principbesluit te nemen.

- De initiatiefnemer zal op basis van de besluitvorming in de raad, en op basis van de definitieve inmeting van kabels en leidingen en het door hem te voeren overleg met Waterschap Rivierenland, e.e.a. uitwerken in een definitieve (en nader onderbouwde) vergunningaanvraag (zie risicoparagraaf);
- Parallel hieraan starten wij het overleg met de provincie;
- Ondanks de inmiddels verstreken periode kan de initiatiefnemer op basis van overgangsrecht gebruik blijven maken van de oude procedures onder de Wabo/WRO. Het staat de initiatiefnemer ook vrij om de lopende aanvraag omgevingsvergunning in te trekken en te vervangen door een nieuwe aanvraag waarop de Omgevingswet van toepassing is. Namens het college is de initiatiefnemer reeds toegezegd dat in dit geval daarvoor geen dubbele kosten verschuldigd zijn.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Niet van toepassing bij legalisatie en uitbreiding van een loonbedrijf in het buitengebied met bedrijfsactiviteiten zonder publiekstaantrekkende werking en zonder aanleg of aanpassing van het openbaar gebied.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

De procedurekosten worden conform de geldende legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Na het raadsbesluit zullen we bezien of het noodzakelijk en wenselijk is om voor evt. nog te maken kosten een anterieure overeenkomst af te sluiten met initiatiefnemer.

Participatieparagraaf

Via de gebruikelijke kanalen is bekendgemaakt dat er een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor deze locatie. Ook de initiatiefnemer zelf heeft met omwonenden overlegd. Omwonenden zijn zodoende op de hoogte van de aanvraag – voor zover zij dat al niet waren op basis van de historie in dit dossier. Ons zijn tot op heden geen signalen bekend dat hier sprake zou zijn van enige weerstand; de beoogde kwaliteitsverbetering kan op draagvlak rekenen.

Duurzaamheidsparagraaf

De voorgestane ontwikkeling betekent een substantiële verbetering ten opzichte van de bestaande bedrijfsvoering en de ruimtelijke- en omgevingskwaliteit.



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. Inrichtingsplan versie 10 december 2025
2. Inrichtingsplan Mooisticht
3. Memo bespreekpunten d.d. 3 oktober 2025
4. Ambtelijke reactie provincie (geanonimiseerd)

