



**Omgevingsvergunning voor
gebruikswijziging t.b.v.
landbouwmechanisatiebedrijf op het
perceel Tiendweg 1 (nieuw adres
Beusichemseweg 33a) (UV17233)**

gemeente Houten



(uitgebreide Wabo-procedure artikel 2.12 lid 1 letter a sub 3)

De omgevingsvergunning, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit, ligt ter inzage bij de gemeente Houten met ingang van 26 oktober 2017 tot en met 6 december 2017. De verleende omgevingsvergunning is verzonden op 17 oktober 2017.

Houten

Houten, gebruikswijziging t.b.v. landbouwmechanisatiebedrijf op het perceel Tiendweg 1 (nieuw adres Beusichemseweg 33a). Procedurenummer: UV17233.

Inzien besluit

Om het besluit te kunnen inzien, moet u telefonisch of via www.houten.nl/afspraak (kies bij product 'Inzien/informatie documenten') een afspraak maken.

Beroep

U kunt alleen beroep instellen als u tijdig een zienswijze over de ontwerpomgevingsvergunning naar voren heeft gebracht of kunt aantonen dat u daartoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest. Belanghebbenden kunnen tot en met 6 december 2017 beroep tegen het besluit aantekenen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, onder vermelding van Bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht; daar zijn kosten aan verbonden en het schorst niet de werking van het besluit. Voor het schorsen van de werking van een besluit moet onder vermelding van voorlopige voorziening een voorlopige voorziening worden gevraagd bij bovengenoemde rechtbank; daar zijn kosten aan verbonden.

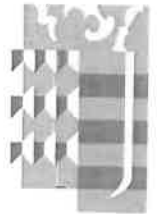
Inhoud

Een beroepschrift en een vraag om voorlopige voorziening moeten ten minste bevatten:

- Uw naam en adres, datum en handtekening;
- Een omschrijving, datum en kenmerk van het besluit;
- De reden(en) waarom u het niet met dat besluit eens bent.

Gemeente Houten
p/a Postbus 30
3990 DA HOUTEN

gemeente Houten



Omgevingsvergunning UV17233.

Op 17 juli 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik naar een landbouwmechanisatiebedrijf op het adres Tiendweg 1 te 't Goy. Deze aanvraag hebben wij geregistreerd onder nummer 0165319.

Besluit

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

Planologisch strijdig gebruik	Gebruikswijziging t.b.v. landbouwmechanisatiebedrijf met extra bebouwingsmogelijkheden
-------------------------------	---

De volgende onderdelen maken deel uit van deze vergunning:

1. Procedure
2. Overwegingen
3. Voorschriften
4. Aandachtspunten

Gewaarmerkte stukken

De volgende stukken maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraagformulier, dd 17 juli 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing, dd 9 oktober 2017;
- Akoestisch rapport, dd 13 juli 2017;
- Bodemonderzoek, dd 6 april 2017;
- Flora & Fauna quick scan, dd juni 2017;
- Inpassingsplan Tiendweg 1.

Houten, 17 oktober 2017

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris,

de burgemeester,

H.S. der Bieman

W.M. de Jong

Beroepsclausule

Als u het niet eens bent met deze vergunning kunt u daartegen op grond van het bepaalde in artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht, tegen betaling van griffierecht, beroep aantekenen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland (adres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht, t.a.v. Afdeling bestuursrecht). Het beroep dient te worden aangetekend binnen zes weken na de dag, volgend op de datum van het versturen van deze vergunning.

Het beroep kan slechts worden aangetekend door belanghebbenden die:

- zienswijzen op de ontwerpvergunning hebben ingediend;
- het niet eens zijn met de wijzigingen in deze vergunning ten opzichte van de ontwerpvergunning;
- redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op de ontwerpvergunning hebben ingediend.

Het beroep dient ten minste te bevatten:

- uw naam en adres, datum en handtekening;
- een omschrijving, datum en kenmerk van deze vergunning;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met deze vergunning (de gronden van het beroep).

Inwerkingtreding vergunning en voorlopige voorziening

Deze vergunning treedt zes weken na de dag waarop deze is verstuurd in werking. Schorsing van de inwerkingtreding is slechts mogelijk als de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland (adres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht, t.a.v. Afdeling bestuursrecht), tegen betaling van griffierecht, wordt verzocht een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed dit, gelet op de betrokken belangen, vereist. Wel dient dan ook beroep te zijn aangetekend.

Specificatie leges volgens legesverordening 2017

	Bedrag in €
Buitenplanse afwijking (2.3.3.3)	1.771,00
Publicatiekosten (2.8.1)	54,60
Totaal	1.825,60

1. Procedure

Procedure

De besluitvorming heeft plaatsgevonden volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Publicatie aanvraag

De aanvraag is op 26 juli 2017 gepubliceerd in 't Groentje.

Bevoegd gezag

Gelet op de inhoud van de aanvraag en op het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht en de daarbij horende bijlagen zijn wij het bevoegd gezag om de aanvraag te behandelen.

Volledigheid aanvraag

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de hieronder genoemde bestuursorganen met het verzoek om binnen zes weken te reageren.

Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Houten besloten om bouwplannen waarbij de bouwkosten niet hoger zijn dan € 500.000,- aan te wijzen als categorie gevallen waar geen verklaring van geen bedenking voor nodig is. Deze aanvraag valt binnen de aangewezen categorie en om die reden is er geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

De ontwerpvergunning

De ontwerpvergunning heeft vanaf 24 augustus 2017 tot en met 4 oktober 2017 (zes weken) voor een ieder op ons gemeentehuis ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Na de periode (op 10 oktober 2017) is er een nog een reactie binnengekomen, maar deze is door het college buiten behandeling gelaten. Ambtshalve is de ruimtelijke onderbouwing (in de waterparagraaf) tekstueel marginaal aangepast.

2. Overwegingen

Aan deze vergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

- De aanvraag is getoetst aan de bouwverordening en het is aannemelijk gemaakt dat deze met uitzondering van de genoemde voorschriften hieraan voldoet.
- Bij besluit van 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2011 vastgesteld. Hieruit vloeit voort dat er geen preventieve toetsing aan redelijke eisen van welstand is vereist voor deze aanvraag.
- De aanvraag betreft het mogelijk maken van extra bebouwing op het perceel Tiendweg 1 en het toestaan van een landbouwmechanisatiebedrijf. Dat betekent dat een hogere milieucategorie wordt toegestaan dan het geldende bestemmingsplan toelaat. De bouw van de extra m2 aan bedrijfsbebouwing wordt als functie wel meegenomen, maar de bouw van de bedrijfshallen zal in een later stadium separaat worden aangevraagd.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening / Afwijking bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan "t Goy en omgeving" van toepassing is en heeft hierin de bestemming "Bedrijf", met als nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – koel/opslag/fruitsorteerbedrijf'. Op het perceel is tevens de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2" van toepassing.

Gezien dit gegeven past de aanvraag niet in het bestemmingsplan. Aan het plan kan medewerking worden verleend met toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure, ex art 2.12 lid 1 letter a sub 3 Wabo.

Hierover is het volgende overwogen.

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag is een ruimtelijke onderbouwning aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwning wordt door de gemeente onderschreven. Aanvullend daarbij nog het volgende.

Op de locatie aan de Tiendweg 1 vestigt zich landbouwmechanisatiebedrijf Van Dijk. Dit bedrijf gaat zich op deze locatie richten op het onderhouden, repareren en verkopen van landbouwmachines. Deze bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 3.1. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering zijn op deze locatie zowel herbouw-, nieuwbouw- als herinrichtingswerkzaamheden noodzakelijk. Een plattegrond van de nieuwe bedrijfsbebouwing is opgenomen in figuur 2.2; figuur 2.3 bevat een schets van het terrein in de nieuwe situatie.

Ruimtelijke inpassing

De twee meest westelijk gelegen bedrijfshallen (nrs. 1 en 2 in figuur 2.2 van de ruimtelijke onderbouwning) worden gesloopt. Op deze plek komt ter vervanging een nieuw gebouw met daarin een showroom, kantoorruimtes, een kantine, een magazijn en een werkplaats met lasafdeling. Het nieuwe gebouw omvat een uitbreiding van 500 m2 in zuidelijke richting. De goothoogte van de nieuwbouw bedraagt 6,6 meter en de bouwhoogte is 11 meter. Hal 3 en 4 blijven staan en worden verbouwd tot opslagruimtes. In hal 3 zal tevens een testruimte en een spuitcabine van ca. 120 m2 worden ingericht. Aan de zuidzijde van zowel de nieuwe als verbouwde hallen wordt een strook grond verhard ten behoeve van de toegang tot de gebouwen en de nieuw aan te leggen open wasplaats. Deze verharding wordt langs de westzijde van de nieuwbouw verbonden met de verharding aan de noordkant van het bedrijfsterrein. Langs deze verbinding aan de westzijde van de nieuwbouw komen parkeerplaatsen te liggen. Daarnaast wordt er ter hoogte van de uitbreiding een nieuwe inrit aan de Tiendweg aangelegd. De zone tot 50 meter ten zuiden van het bedrijfsterrein dient als buffer

tussen het bedrijf en de zuidelijker gelegen boomgaard en kan worden aangewend als laad- en lossterrein. In deze zone vindt verder geen bedrijfsmatige activiteit of buitenopslag plaats. Langs de zuidgrens van het terrein wordt een grasstrook met een haag ingericht (zie ook figuur 2.3).

Functionele Inpassing

De omgeving rondom het plangebied is hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. De woonfuncties concentreren zich vooral in de kernen. In de omgeving van het projectgebied zijn dat 't Goy en Houten. Daarnaast valt op dat er aan de Beusichemseweg, waarlangs het projectgebied ligt, diverse burgerwoningen en niet-agrarische bedrijfsfuncties liggen. Op deze plek was voorheen reeds sprake van een niet-agrarisch bedrijf. Ook is het bedrijf sterk gebonden aan de agrarische sector in het landelijk gebied rondom Houten. Daarmee past landbouwmechanisatiebedrijf Van Dijk goed in de functionele structuur van het gebied.

Landschappelijke Inpassing

Het bedrijfsterrein wordt landschappelijk ingepast conform het inpassings- en inrichtingsplan (bijlage 6 en 7 bij dit besluit). Langs de zuidkant van het perceel wordt een groenzone van ca. 18 meter breed aangelegd, bestaande uit een 3 meter hoge en 1,5 meter brede haag met daarlangs een grasstrook van ca. 16 meter breed. Deze haag loopt in dezelfde afmetingen door langs de oostzijde van het perceel. Langs de westelijke perceelsgrens wordt een haag van 1,5 meter aangelegd en worden 10 hoge bomen geplant. Aan de voor- of noordzijde van het terrein blijft de bestaande groenafschieding - een grasstrook met een dubbele rij fruitbomen - in stand. De invulling van het zij- en achtererf van het terrein dienen nader te worden ingevuld, en zal onder meer worden aangewend voor laden en lossen en een strook parkeerplaatsen. Buitenopslag is hier onder geen beding toegestaan. Deze landschappelijke inpassing, alsook bijbehorende instandhoudingsverplichting, wordt gewaarborgd door dit als voorwaarde op te nemen voor de verlening van de omgevingsvergunning. De inpassing in relatie tot het landschap in de directe omgeving wordt aan de orde gesteld in paragraaf 3.3.3, bij de toetsing van de recent vastgestelde Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. In deze omgevingsvisie wordt de planlocatie gerekend tot het 'landbouwgebied van de oeverwallen'. De ontwikkeling aan de Tiendweg sluit aan bij de karakteristiek van het landbouwgebied van de oeverwallen als 'agrarisch werkgebied met veel dynamiek'. Aan de relevante gebiedskwaliteiten, zoals de beleefbaarheid van de boomgaarden, de sfeer van het landelijke gebied, de grote open ruimtes en de bochtige wegen, wordt niet wezenlijk afbreuk gedaan.

Het aangeleverde akoestische rapport

Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat het geluid van de inrichting op alle waarneempunten ter plaatse van de woningen van derden aan de maximaal toelaatbare waarden voldoen.

Het aangeleverde bodemrapport

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek ter plaatse.

Quick scan Flora&Fauna

Op grond van de gehouden analyse worden de effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen aan de Tiendweg 1 in 't Goy zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

De gemeentelijke conclusie is dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Om die reden zal de omgevingsvergunning (met afwijking) worden verleend.

3. Voorschriften

Start van het gebruik

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart dient afdeling RO te worden geïnformeerd over:

- ▶ de hoogte van de begane grondvloeren;
- ▶ de rooilijnen.

Meldingen gebruik

De vergunninghouder dient aan afdeling RO mededeling te doen van:

- ▶ veranderingen betreffende het adres van degene(n) onder wiens leiding de werkzaamheden worden uitgevoerd;
- ▶ de aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen tevoren;
- ▶ de voltooiing van onderdelen van het bouwwerk, onmiddellijk na voltooiing.

Deze mededelingen aan de afdeling RO kunnen gedaan worden via telefoonnummer (030) -- 63 92 611 of via omgevingsloket@houten.nl.

Inzage van de vergunning

De vergunninghouder dient er voor te zorgen dat de vergunning en de daarvan deel uitmakende stukken op de locatie waar de werkzaamheden worden uitgevoerd aanwezig zijn en op eerste verzoek van een toezichthouder van of namens de afdeling RO ter inzage worden gegeven.

Groen

De eigenaar/gebruiker dient de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in de bijlage, aan te leggen en duurzaam in stand te houden.

Buitenopslag

Buitenopslag is niet toegestaan.

Bouwen

Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de maximale goot-/bouwhoogtes, zoals opgenomen in het bijgevoegde inpassingsplan. Hieraan zal worden getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

4. Aandachtspunten

Burgerlijk Wetboek

Deze vergunning laat de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht. Met name het onderdeel burenenrecht kan voor het uitvoeren van deze vergunning van belang zijn.

Archeologie

Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij of zij volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet verplicht dit direct te melden. Deze melding dient te gebeuren bij het meldpunt archeologie van de provincie Utrecht: 030-220 55 34 of meldpunt.archeologie@landschaperfgoedutrecht.nl.

Uitweg/ Ultrit

Een uitweg(ook wel ultrit/lnrit genoemd) is een aansluiting vanuit een perceel op de openbare weg.

Wanneer u een uitweg naar de weg wilt aanbrengen, kunt u contact opnemen met de heer M. Rakke van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Houten.

Werktijden

Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidsniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, moeten op werkdagen en op zaterdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur worden uitgevoerd.

Correspondentie

Op alle correspondentie (ook die van uw adviseurs) dient het plannummer 0165319 vermeld te staan.

Naleving van de vergunning

De vergunninghouder of zijn/haar adviseur(s) en/of bouwer zijn verantwoordelijk voor het juist naleven van de verleende vergunning.

Intrekking van de vergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wabo, kan voor een vergunningsplichtig werk de vergunning worden ingetrokken als niet binnen 26 weken na het verlenen van de vergunning begonnen is met de werkzaamheden.

Stroomlijn Rapport

