



## Ontwerp Omgevingsvergunning UV23246

Op 10 november 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor een nieuw te bouwen werktuigenberging/veestal op het perceel Kapelleweg 25 a te 't Goy ontvangen. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder nummer 817745.

### Besluit

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

Bouwen	nieuwbouw werktuigenberging/veestal
Planologisch strijdig gebruik	nieuwbouw werktuigenberging/veestal

De volgende onderdelen maken deel uit van deze vergunning:

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

De volgende stukken maken deel uit van deze vergunning:

- Publiceerbare aanvraag/melding 8188735 d.d. 10 november 2023
- Tekening plattegrond, gevelaanzichten en situatie, Werknummer B230092-11, B10 d.d. 28 juli 2023
- Tekening doorsnede A-A en details, Werknummer B230092-11, B30 d.d. 28 juli 2023
- Tekening constructieblad, Werknummer B230092-11, B20 d.d. 10 januari 2024
- Inrichtingstekening, plattegrond, doorsneden en Situatie, werknummer B230092-61, M10 d.d. 10 januari 2024
- Het Groote Kantoor, ruimtelijke onderbouwning, DLV advies & Resultaat met de volgende bijlagen: d.d. 7 februari 2024
  - Bijlage 1 situatietekening op schaal
  - Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan
  - Bijlage 3 Aerius toelichting aanlegfase
  - Bijlage 4 Aerius berekening aanlegfase
  - Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna
  - Bijlage 6 Omgevingsdialoog
  - Bijlage 7 Bijlage bij Omgevingsdialoog

Houten, 27 maart 2024  
namens burgemeester en wethouders van Houten,

[REDACTED]  
teammanager vergunningverlening, toezicht en handhaving

### Specificatie leges

	Bedrag in €
Vergunning bouwen (2.3.1)	[REDACTED]
Beoordelen flora en fauna-onderzoek (2.3.18.3)	[REDACTED]
Vermindering ivm principeverzoek (2.2.3)	[REDACTED]
Beoord. constructiegegevens (2.3.1)	[REDACTED]
Publicatiekosten (2.8.1)	[REDACTED]
Buitenplanse afwijking (2.3.3.3)	[REDACTED]
<b>Totaal te betalen</b>	[REDACTED]

De legesnota en betalingsvoorwaarden worden u enkele dagen na het definitieve besluit toegestuurd.

#### **Bent u het niet eens met ons ontwerpbesluit?**

Dan kunt u schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen bij ons college. Dit moet uiterlijk zes weken na 3 april 2024 gebeuren.

#### *Hoe geeft u een zienswijze?*

Een zienswijze kunt u geven door te e-mailen naar [omgevingsloket@houten.nl](mailto:omgevingsloket@houten.nl).

Ook kunt u een brief sturen. Daar staat de volgende informatie in:

- de datum waarop u de brief stuurt;
- uw naam, adres, postcode en woonplaats; graag ook uw telefoonnummer en e-mailadres vermelden;
- het ontwerpbesluit waarmee u het niet eens bent; u mag een kopie van dit ontwerpbesluit meesturen;
- waarom u het niet eens bent met dit ontwerpbesluit;
- uw handtekening.

Deze brief kunt u sturen aan: College van burgemeester en wethouders, Postbus 30, 3990 DA Houten.

## 1. Procedure

### Bevoegd gezag

Gelet op de inhoud van uw aanvraag en op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en zijn wij het bevoegd gezag om een besluit op uw aanvraag te nemen.

### Besluit omgevingsrecht (Bor)

Een nieuw op te richten werktuigenberging/veestal voldoet niet aan het gestelde in de artikelen 2 en 3 in bijlage II bij het Bor. Daarom hebt u daarvoor vergunning nodig.

Uit de toets aan het bestemmingsplan 't Goy en omgeving' blijkt dat de werkzaamheden in strijd zijn met dat bestemmingsplan. Die werkzaamheden voldoen ook niet aan het gestelde in artikel 4, eerste lid, in bijlage II bij het Bor.

De besluitvorming heeft daarom 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

Wij hebben uw aanvraag op 15 november 2023 op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) gepubliceerd.

### Volledigheid aanvraag

Wij hebben uw aanvraag aan de hand van de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid.

Uw aanvraag bevatte onvoldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen daarvan op de fysieke leefomgeving. Daarom hebben wij u in onze brief van 7 december 2023 gevraagd om uw aanvraag binnen zes weken na de verzenddatum van die brief aan te vullen. Op 13 februari 2024 hebben wij nogmaals uw aanvraag met vijf weken verlengd voor nog ontbrekende stukken..

Op 20 maart 2024 hebben wij de gevraagde aanvullingen, die de eerder ingediende stukken deels vervangen, van u ontvangen.

Op grond van artikel 8:41a van de Wet milieubeheer geldt voor uw aanvraag dat u gelijktijdig met het indienen van uw aanvraag een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet indienen. Op 22 maart 2024 hebben wij die melding van u ontvangen. Daarmee hebt u aan deze verplichting voldaan.

Uw aangevulde aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen daarvan op de fysieke leefomgeving.

## 2. Overwegingen

Aan deze vergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### **Bouwbesluit 2012**

Wij hebben uw aanvraag aan dit besluit getoetst. U hebt aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag, met uitzondering van de voorschriften in hoofdstuk 3, hieraan voldoet.

### **Bouwverordening**

Wij hebben uw aanvraag aan deze verordening getoetst. U hebt aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag, met uitzondering van de voorschriften in hoofdstuk 3, hieraan voldoet.

### **Welstandsnota 2011**

Uit deze nota vloeit voort dat wij uw aanvraag niet preventief aan redelijke eisen van welstand hoeven te toetsen.

### **Bestemmingsplan "t Goy en omgeving"**

Uw perceel is gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan "t Goy en omgeving" van toepassing is. Het heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'fruitteelt' en 'specifieke vorm van agrarisch – deelgebied paarden 2' van toepassing.

#### *Bestemming 'Agrarisch'*

##### Gebruik

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in lid 1.6 onder a en b, met dien verstande dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.6 onder b (grondgebonden veehouderij) niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt'. Ter plaatse van de nieuwe werktuigberging / veestal geldt de functieaanduiding 'fruitteelt'. Een grondgebonden veehouderij is daar volgens de gebruiksregels niet toegestaan. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat op het perceel bedrijfsmatig grondgebonden veeteelt wordt gehouden. De werktuigberging / veestal wordt (o.a.) ten behoeve van de veehouderij gebouwd en is daarom strijdig met de gebruiksregels van deze bestemming.

##### Bouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen zijn in lid 3.2.1 van het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen. Eén van die voorwaarden is dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming gebouwd mogen worden. Hier wordt niet aan voldaan omdat de werktuigberging / veestal wordt gebouwd ten behoeve van de grondgebonden veehouderij. Een grondgebonden veehouderij is niet toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'fruitteelt'. Aan de overige voorwaarden wordt wel voldaan.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'*

De op de verbeelding als 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Als de grond op minder dan 0,5 meter diepte wordt verstoord en/of de oppervlakte kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, dan levert deze dubbelbestemming geen beperkingen op. Een bestaande schuur van 155 m<sup>2</sup> wordt vervangen door een werktuigberging / veestal van 304 m<sup>2</sup>. Daarmee blijft het verstoren van de grond onder de oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. Gezien vorenstaande levert deze dubbelbestemming geen beperkingen op.

### Conclusie planologische toets

Gezien vorenstaande past de werktuigberging / veestal niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan, omdat de werktuigberging / veestal ten behoeve van de grondgebonden veehouderij in strijd is met de functieaanduiding 'fruitteelt'.

U heeft gemotiveerd dat de bestaande werktuigberging / veestal is verouderd. Bovendien is de inrijhoogte te laag en de toegankelijkheid voldoet niet meer. De nieuwe werktuigberging / veestal komt op dezelfde plaats als de bestaande, maar wordt wel een stuk groter. De berging wordt gebruikt voor de machines, opslag van hooi/stro en er komen enkele strohokken in voor het afkalvend en zogend vee. Omdat machines en trekkers groter zijn geworden, vraagt dit meer opslagruimte en grotere doorrijhoogtes. De toegang in de bestaande gebouwen is beperkt. Deze gebouwen worden met name gebruikt voor het huisvesten van vee en klein materieel. De strohokken zijn bedoeld om de dieren bij slecht weer bij te voeren en te verzorgen.

Wij hebben beoordeeld of wij voor uw aanvraag willen afwijken van het bestemmingsplan. Daarvoor moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De grondgebonden veehouderij was al gevestigd op deze locatie voordat het nieuwe bestemmingsplan in werking trad. In het nieuwe bestemmingsplan is de functieaanduiding 'fruitteelt' opgenomen, waardoor nieuwe bouwwerken ten behoeve van de grondgebonden veehouderij strijdig zijn met het bestemmingsplan. Omdat de grondgebonden veehouderij er al veel langer gevestigd zit dan dat het bestemmingsplan oud is en de nieuwe werktuigberging / veestal voldoet aan de overige bouwregels, zijn wij bereid om medewerking te verlenen aan het vervangen van de bestaande schuur voor een nieuwe grotere werktuigberging / veestal. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze vergunning blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Medewerking wordt verleend via een buitenplanse afwijking.

### **Conclusie**

Gelet op al het voorgaande verlenen wij u op grond van artikel 2.10, eerste lid en artikel 2.12, eerste lid aanhef en onder a, ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde vergunning voor een werktuigberging / veestal. De vergunning wordt verleend voor de activiteiten Bouwen en Planologisch strijdig gebruik (artikelen 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).



### 3. Voorschriften

#### **Gedetailleerde constructieve gegevens**

Ten minste drie, maar bij voorkeur zes weken voor het begin van de werkzaamheden moet u de gedetailleerde berekeningen en -tekeningen van de constructies ter goedkeuring worden ingediend bij ons team VTH.

#### **Mededelingen aan team VTH**

Via (030) 639 26 11 of via [omgevingsloket@houten.nl](mailto:omgevingsloket@houten.nl) moet u het volgende aan ons team VTH meedelen:

- de hoogte van de begane grondvloeren, voor het begin van de werkzaamheden;
- de rooilijnen, voor het begin van de werkzaamheden;
- het begin van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen voor het begin;
- het inbrengen van funderingspalen, ten minste twee werkdagen voor het begin;
- het begin van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen voor het begin;
- het begin van het storten van beton, ten minste één werkdag voor het begin;
- het voltooien van grondleidingen en afvoerputten, meteen na het voltooien;
- het voltooien van de werkzaamheden in deze vergunning, meteen na het voltooien.

#### **Inzien vergunning**

U moet ervoor zorgen dat deze vergunning en de stukken die daar deel van uitmaken op het perceel Kapelleweg 25 a te 't Goy aanwezig zijn. U moet die stukken op eerste verzoek van een toezichthouder van ons team VTH ter inzage geven.

#### **Werktijden**

De werkzaamheden in deze vergunning mag u alleen op werk- en zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur (laten) uitvoeren.

## 4. Aandachtspunten

### **Arbeidsomstandighedenbesluit (Arbobesluit)**

Deze vergunning laat de bepalingen in dit besluit onverminderd van kracht. Dit kan voor het uitvoeren van de werkzaamheden in deze vergunning van belang zijn.

### **Archeologie**

Als u bij de werkzaamheden in deze vergunning zaken aantreft, waarvan u weet of redelijkerwijs kunt vermoeden dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bent u op grond van de Erfgoedwet verplicht om dit meteen te melden via (030) 220 55 34 of via [meldpunt.archeologie@landschaperfgoedutrecht.nl](mailto:meldpunt.archeologie@landschaperfgoedutrecht.nl) bij het meldpunt archeologie van provincie Utrecht.

### **Burgerlijk Wetboek**

Deze vergunning laat de bepalingen in dit wetboek onverminderd van kracht. Met name het onderdeel burennrecht kan voor het uitvoeren van de werkzaamheden in deze vergunning van belang zijn.

### **Correspondentie**

Op alle correspondentie over deze vergunning moet nummer 817745 of UV23246 staan.

### **Openbare weg of gemeentegrond**

Voor het plaatsen van bouwmaterialen, containers en dergelijke op de openbare weg of op andere gemeentegrond is afhankelijk van de grootte en de locatie daarvan toestemming van ons team VTH nodig (zie [www.houten.nl/objectenopenbareweg](http://www.houten.nl/objectenopenbareweg)). Vragen hierover kunt u hen via (030) 639 26 11 of via [omgevingsloket@houten.nl](mailto:omgevingsloket@houten.nl) stellen. Bouwmaterialen, containers en dergelijke die u zonder hun toestemming op de openbare weg of op andere gemeentegrond hebt geplaatst terwijl hun toestemming daarvoor wel nodig is, kunnen wij daarvan (laten) verwijderen. De kosten van dat verwijderen en de kosten van het herstellen van eventueel aangerichte schade (ook aan het openbaar groen) verhalen wij op u.

### **Riolering**

Vragen over (uw (nieuwe) aansluiting op) de riolering kunt u via (030) 639 26 11 of via [riolering@houten.nl](mailto:riolering@houten.nl) aan ons team VOB stellen.

### **Uitweg/Uitrit**

Als u een uitweg (ook wel 'uitrit' of 'inrit' genoemd) vanaf uw perceel naar de openbare weg wilt aanleggen, moet u via (030) 639 26 11 of via [bor@houten.nl](mailto:bor@houten.nl) contact met ons team VOB opnemen.

### **Wet natuurbescherming**

Op 21 februari 2024 hebben wij het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) ontvangen met betrekking tot de ingediende en gevraagde QuickScan van 24 januari 2024. Het door u aangeleverde document is correct en voldoende uitgevoerd. Vervolgstappen ten aanzien van soort- en gebiedsbescherming & houtopstanden onder de Omgevingswet zijn niet nodig. Wel dient er rekening gehouden te worden met de mogelijke verstoring van jaarrond beschermde nesten, algemene broedende vogels en blijft de specifieke zorgplicht altijd van kracht. Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk.

Wij adviseren de voorgenomen activiteiten uit te voeren buiten de periode februari-half augustus, omdat de QuickScan aangeeft dat zeer nabij het plangebied uilenkasten aanwezig zijn. Er is niet benoemd of deze in gebruik zijn of niet. Bovendien wordt hiermee ook het risico op verstoring van algemene broedende vogels grotendeels voorkomen.

Zijn er toch plannen op binnen de aangegeven periode te werken, dan adviseren wij om maximaal 3 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren door een ecologische deskundige.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar <https://www.rudutrecht.nl/beschermde-natuurhuis>.

### **Naleven vergunning**

U bent als vergunninghouder verantwoordelijk voor het juist naleven van deze vergunning.

### **Intrekken vergunning**

Wij kunnen deze vergunning voor de activiteit Bouwen intrekken als u er 26 weken geen gebruik van hebt gemaakt, voor de andere activiteit als u er drie jaar geen gebruik van hebt gemaakt.