

Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)

Zaaknummer

OVU-2022-001386

We hebben op 20 juni 2022 een aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid) ontvangen voor het uitbreiden en verduurzamen van een bedrijfspand. De aanvraag gaat over Lekdijk 7a, 4121 KG Everdingen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVU-2022-001386.

Besluit

We besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de genoemde bijlagen en documenten deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het afwijken van een bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- "het bouwen van een bouwwerk" aan artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo;
- "het afwijken van een bestemmingsplan" aan artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° Wabo en artikel 2.20 lid a Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt bij algemene maatregel van bestuur bepaalde aanvragen aangewezen 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 gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden met het verzoek om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Op 1 juni 2023 heeft de Gemeenteraad van Vijfheerenlanden, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn geen zienswijzen ingediend. Op grond van het bepaalde in onderdeel D2 van de "Algemene verklaring van geen bedenkingen Vijfheerenlanden" is daardoor geen definitieve verklaring van geen bedenkingen vereist. De ontwerpverklaring wordt dan omgezet in de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Nu de raad besloten heeft de verklaring van geen bedenkingen af te geven kan het college op grond van artikel 2.20 lid a Wabo niet anders dan de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Overwegingen voor het (ver)bouwen

- het bouwplan ligt in het plangebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". Daarnaast gelden ook de bestemmingsplannen "Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie" en "Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren". Ook geldt het "voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters";

Landelijk gebied

- aan de planlocatie is de enkelbestemming "Bedrijf" toegekend met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelfabriek';
- het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat de toegestane maximale bebouwingsoppervlakte van 550 m² in geruime mate wordt overschreden. Daarnaast worden zowel de toegestane goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter overschreden;
- het plan voorziet in een goothoogte van 8 meter en, ter plaatse van de plantenkas op het dak, een bouwhoogte van 10,77 meter;

Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie

- binnen dit bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming "Waarde – Nieuwe Hollandse Waterlinie" met de gebiedsaanduiding 'overige zone – kernzone';
- de voor deze waarde aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals opgenomen in Bijlage 1 Nota Kernwaarden Nationaal Landschap;
- het doel van de kernzone is het beschermen van het militair-historisch ensemble, de samenhang tussen de monumenten onderling en hun directe omgeving. Daarbij geldt dat de huidige openheid binnen de Verboden Kringen en de schootsvelden vanaf de hoofdverdedigingslijn richting de accessen en inundatiekommen behouden moet blijven;
- gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed de inpassing van dit plan in het landschap voldoet aan de geldende ontwerp-richtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals benoemd in Bijlage 1 Nota Kernkwaliteiten Nationaal Landschap en het geldende beeldkwaliteitsplan voor het landelijke gebied;
- het plan daarmee voldoet aan de planregels van dit paraplubestemmingsplan

Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren

- het plan voldoet aan de geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren";

Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

- het bouwplan richt zich niet op het realiseren van een datacenter, zodat de bepalingen van di voorbereidingsbesluit niet van toepassing zijn op dit bouwplan;

Welstand

- het bouwplan is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (Dorp, Stad en Land) getoetst aan de Nota ruimtelijke kwaliteit van onze gemeente. Op 13 oktober 2022 is een positief advies uitgebracht;

Beoordeling

- door aanvrager een verzoek om ontheffing voor het indienen van een onderzoek naar bodemverontreiniging is ingediend;
- door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) is op 16 februari 2023 een positief advies onder voorwaarden uitgebracht inzake het verzoek om ontheffing, kenmerk Z/23/224909 / D – 891198. Hierbij is ook gemotiveerd aangegeven dat een bodemonderzoek niet noodzakelijk is omdat er geen sprake is van een verblijfsruimte voor mensen. Gelet op de aanwezigheid van een boomgaard in de periode 1940-1973 bestaat een risico op een verontreiniging met organochloor bestrijdingsmiddelen de in bovenlaag;
- als een besluit tot stand is gekomen mede door een advies van onze adviseur(s), zijn we van mening dat onze adviseur deskundig is en het advies tot stand is gekomen op wijze die van een adviesorgaan mag worden verwacht en gewenst;
- we verlenen ontheffing van de verplichting tot het overleggen van een bodemonderzoeksrapport ex artikel 2.1.5. lid 1 van de Bouwverordening door toepassing te geven aan de ontheffingsregeling in artikel 2.1.5. van dezelfde verordening;
- in voldoende mate aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan de bouwregelgeving.

Overwegingen voor het afwijken van het bestemmingsplan

- uit de planbeoordeling, opgenomen onder het kopje 'overwegingen voor het bouwen' blijkt dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat de toegestane maximale bebouwingsoppervlakte van 550 m² in geruime mate wordt overschreden. Daarnaast worden zowel de toegestane goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter overschreden;
- in 1995 is met toepassing van artikel 19 WRO een bouwvergunning verleend voor een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing voor een oppervlakte van 950 m². Dit is conform de huidige situatie;
- onbedoeld is de in 1995 vergunde situatie niet meegenomen in de actualisatie (2010) van het nu geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied", maar is bij de actualisatie uitgegaan van 550 m²;
- hierdoor is het niet mogelijk om het bedrijf uit te breiden met de in het huidige bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor de oppervlakte;
- de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door IDDS te Noordwijk d.d. 24 mei 2023 met kenmerk A1486-07/JLA/rap1.4;
- we wat betreft voornoemde strijdigheden op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- er geldt geen m.e.r. (beoordeling-)plicht voor dit plan. Gelet op de aard, omvang en impact van het plan wordt het plan niet aangemerkt als stedelijke ontwikkelingsproject, zoals aangeduid in bijlage D besluit m.e.r.. Zodoende is geoordeeld dat het plan niet m.e.r. (beoordeling-)plichtig is en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten aan de orde gesteld en is, voor zover nodig, onderzoek uitgevoerd. De inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing is ter toetsing voorgelegd aan de ODRU. De ODRU is akkoord met de milieukundige onderbouwing van het plan op voorwaarde dat de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten wordt aangevuld. Uit deze (vormvrije m.e.r.) beoordeling blijkt dat er geen belemmeringen of bezwaren zijn voor het voorgenomen plan;

- met de toegepaste materialisering en vormgeving van het bedrijfsgebouw wordt, gelet op de uitgangspunten van de Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Vijfheerenlanden en bijbehorende beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed, een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald voor wat betreft de uitstraling van het gebouw op en inpassing ervan in de omgeving. Het bedrijf blijft dezelfde bedrijfsactiviteiten uitoefenen als voorheen en wordt met voorliggend plan beperkt uitgebreid. De ruimtelijke impact van het gebouw op de omgeving wordt vergroot met de uitbreiding, maar wordt enigszins verzacht met de verbeterde uitstraling van het gebouw. Er is geen toename van milieuhinder voor de omgeving aangezien dezelfde bedrijf. Gelet op de beperkte uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten is er geen (significante) toename van milieuhinder van het bedrijf voor de omgeving. De belangen van omwonenden en andere belanghebbenden worden niet onevenredig aangetast door dit plan. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze bedrijfsuitbreiding aan de voet van de Lekdijk;
- de ondernemer streeft naar een volledig energieneutraal bedrijf en gebouw. De voorgenomen verbouwing wordt aangegrepen om de komende periode de gehele schil van het gebouw te verduurzamen. Het gebouw wordt voorzien van een voorzetgevel van duurzaam hout, de zogenaamde trombewand, die van nature als eigenschap heeft dat het de temperatuur in de zomer dempt en in de winter vasthoudt. De daken worden voorzien van zonnepanelen, isolerend en waterbergend mos-sedum dakbedekking, enkele hangplanten en een kruidenkas. Op voorgeschreven wijze wordt een energieneutraal gebouw gerealiseerd, op een klimaat adaptieve wijze gebouwd en wordt tevens een toekomstbestendig bedrijf opgebouwd dat ter plekke nog vele jaren haar werkzaamheden kan uitvoeren;
- door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) op 21 november 2022 een positief advies is uitgebracht op de thema's lucht, externe veiligheid en m.e.r., kenmerk Z/22/216420 / D - 779016;
- door de ODRU op 16 februari 2023 een positief advies is uitgebracht op de thema's bodem en bedrijven en milieuzonering (inclusief geluid), kenmerk Z/23/224909 / D - 891198;
- door de ODRU op 17 april 2023 een positief advies is uitgebracht op het thema ecologie, kenmerk Z/23/227268;
- uit de adviezen van de ODRU blijkt dat in voornoemde ruimtelijke onderbouwing en rapportages bij de verschillende thema's, ondergebracht in de waardentoets en de milieuaspecten in voldoende mate aandacht is geschonken aan de betreffende onderdelen binnen die thema's en er geen redenen aanwezig zijn om gevraagde vergunning wat dat betreft niet te verlenen;
- als een besluit tot stand is gekomen mede door een advies van onze adviseur(s), zijn we van mening dat onze adviseur deskundig is en het advies tot stand is gekomen op wijze die van een adviesorgaan mag worden verwacht en gewenst;
- met het verlenen van medewerking aan dit plan wordt recht gedaan aan de in 1995 vergunde situatie tot een oppervlakte van 950 m²;
- het plan voldoet aan de in artikel 6.3.2 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" opgenomen voorwaarden om het maximaal toegestane bebouwde oppervlak met 15% te vergroten, waarbij is uitgegaan van de in 1995 vergunde situatie;
- met het optrekken van de goothoogte naar 8 meter wordt aansluiting gezocht bij de vergunde en gerealiseerde vergunning uit 1995;
- de tuinkas op het dak is een relatief ondergeschikte toevoeging en maakt deel uit van de verduurzaming van dit bedrijf op deze locatie;
- wij kunnen medewerking aan deze planontwikkeling verlenen met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo nu er sprake is van een plan dat ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is;

- wij zijn van mening dat de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast met dit besluit;

Overige bijgevoegde documenten

Bijlagen en documenten die deel uitmaken van deze beschikking worden genoemd in bijgaand bericht van het Omgevingsloket.

De volgende gegevens en documenten moeten nog worden ingediend voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk"

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- een grond mechanisch advies inzake de toe te passen funderingswijze;
- een palenplan;
- een funderingsplan;
- de statische berekeningen en tekeningen van de betonconstructie;
- de statische berekeningen en tekeningen van de staalconstructie;
- de statische berekeningen en tekeningen van de houtconstructie;
- aangetoond moet worden dat er verticaal geen brandoverslag kan plaatsvinden tussen de beide brandcompartimenten. Dit kan worden aangetoond door middel van een brandoverslagberekening, uitgevoerd volgens NEN 6068 (2020);
- aangetoond moet worden dat de buitenzijde van de gevels van waaruit en waarnaartoe brandoverslag wordt bepaald, voldoet aan de brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. U dient hiervoor een attest te overleggen;
- de WBDBO van de horizontale brandwerende scheidingsconstructies en de brandoverslag naar het aangrenzende bebouwde perceel moet worden aangegeven op tekening;
- u moet op de tekeningen aangeven dat de weerstand tegen rookdoorgang minimaal Ra is;
- gegevens met betrekking tot de brandmeldinstallatie conform NEN 2535;
- locatie inclusief lengte volgens NEN-EN 671-1 moeten op tekening worden aangegeven. Zie ook het Handboek brandbeveiligingsinstallaties, juni 2012.

Er mag pas met de (bouw)werkzaamheden worden gestart nadat de aanvullende stukken zijn goedgekeurd, eerder niet!

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 3 juli 2023 ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking ingediend worden bij het bevoegd orgaan.

Naar aanleiding van de hiervoor genoemde ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Voordat met de werkzaamheden mag worden begonnen, moeten de nog aan te leveren stukken worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- Wanneer u wilt starten met de werkzaamheden moet u tenminste vier werkdagen voor het begin van de werkzaamheden waarvoor vergunning is verleend (inclusief eventuele graafwerkzaamheden) het bevoegd gezag hiervan in kennis te stellen. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeentelijk toezichthouder. De gemeentelijk toezichthouder is bereikbaar via telefoonnummer 088 – 599 7000 of via email tbouw5hl@vijfheerenlanden.nl.
- De ligging van het bouwwerk alsmede de hoogte van het peil dient in het veld in overleg met de gemeentelijk toezichthouder te worden bepaald.
- Het is verboden op de bouwplaats of in de bodem afvalstoffen te verbranden of achter te laten. Het bouwafval dient tijdens de realisatie van de bouw (en/of aanlegactiviteiten) en voor de oplevering van de bouw te worden afgevoerd naar een door de overheid erkende verwerker.
- Voor zover niet uit de bij dit besluit behorende gewaarmerkte gegevens valt op te maken, dient het bouwen te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Vijfheerenlanden, zoals deze van kracht waren op het moment van indiening van de aanvraag.
- Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet u het bevoegd gezag uiterlijk de eerstvolgende werkdag hierover informeren. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeentelijk toezichthouder.
- Een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet is voldaan aan voornoemd voorschrift.

Voorschriften voor het afwijken van het bestemmingsplan

- De in de Quickscan Wet Natuurbescherming Lekdijk 7a, Everdingen d.d. 1 februari 2023 met kenmerk A1486-03/SKA/qs2, opgenomen voorwaarden en mitigerende maatregelen (bladzijde 26 Quickscan) dienen onverkort te worden uitgevoerd en toegepast;
- Voor de soortbescherming dient nader onderzoek worden aangeleverd naar de aanwezigheid van de huismus, zoals opgenomen op bladzijde 24 en 25 in de hierboven genoemde Quickscan;
- De in de Wet natuurbescherming opgenomen algemene zorgplicht is onverkort van toepassing.

In werking treden

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Informatie

Hebt u vragen of wilt u meer informatie? Neem contact op met de afdeling Fysieke Leefomgeving, team Vergunningen, via telefoonnummer (088) 599 7000 of via email omgevingsloket@vijfheerenlanden.nl.

Vianen, 13 september 2023
namens het college van Vijfheerenlanden,

W. Bosse
Team Vergunningen

Leges

Volgens de geldende Legesverordening van de gemeente Vijfheerenlanden dient als basis voor de legesberekening de aannemingssom of een raming van de bouwkosten te worden gehanteerd. Beide bedragen dienen overeen te stemmen met de normale marktwaarde. De door u gecorrigeerd opgegeven bouwkosten van € 315.000,00 excl. BTW zijn door ons ongewijzigd vastgesteld op € 315.000,00 exclusief BTW. Op grond van de legesverordening moet hiervoor een bedrag van € 16.415,00 aan leges (kosten) worden betaald.

Niet eens met dit besluit?

Ga dan in beroep. Dit doet u door uw beroepschrift binnen zes weken op te sturen naar de rechtbank Midden-Nederland. De periode van zes weken start een dag na de datum waarop deze brief is verstuurd. Deze datum kunt u bovenaan de brief vinden.

In het beroepschrift moet u de volgende informatie vermelden:

- uw naam en adres en eventueel uw e-mailadres;
- de datum van uw beroepschrift;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- waarom u het niet eens bent met het besluit.

U sluit uw beroepschrift af met uw handtekening.

Stuur een kopie van het besluit waar u het niet mee eens bent mee met uw beroepschrift.

U kunt uw beroepschrift op twee manieren opsturen:

1. Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie op de website digid.nl
2. Per post. Stuur uw beroepschrift naar:
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Let op

Een beroepschrift indienen kost geld (griffierecht). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.

Snel een uitspraak nodig?

Soms heeft u op korte termijn een uitspraak van de rechter nodig.

Dan kunt u ná het indienen van uw beroepschrift direct aan de rechter vragen om een tijdelijke maatregel (voorlopige voorziening) te nemen. U kunt bijvoorbeeld vragen dat de uitvoering van het besluit wordt gestopt totdat uw beroepschrift is behandeld. Een voorlopige voorziening vraagt u aan met een verzoekschrift, dat u indient bij de rechtbank.

Dit kan op twee manieren:

1. Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie op de website digid.nl
2. Per post. Stuur uw verzoekschrift naar:
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Let op

Ook een verzoekschrift indienen kost geld (griffierecht). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.