

## **Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)**

### **Zaaknummer**

**OVU-2024-004619**

We hebben op 30 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning (Wabo-uitgebreid) ontvangen voor het verbouwen van de bedrijfswoningen, het bouwen van een werktuigenberging en het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" naar "Agrarisch verwant Bedrijf". De aanvraag gaat over Lakerveld 252 en Lakerveld 254, 4128 LM in Lexmond. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVU-2024-004619.

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

### **Procedure**

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

- "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;
- "het bouwen van een bouwwerk" aan artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) 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 raad van de gemeente Vijfheerenlanden met het verzoek om advies uit te brengen.

Op 17 december 2024 ontvingen wij van de raad van de gemeente Vijfheerenlanden een (ontwerp)verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Na ontvangst van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen is het gebruik van de tweede bedrijfswoning (Lakerveld 252) als plattelandswoning ruimtelijk gemotiveerd. De Raad heeft hier niet expliciet mee ingestemd. Omdat het een wijziging van ondergeschikte aard betreft is er geen nieuwe (ontwerp)verklaring gevraagd.

## **Overwegingen voor het (ver)bouwen**

### *Bestemmingsplan*

- het bouwplan is getoetst aan de volgende artikelen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Zederik (reparatieplan)":
  1. Agrarisch (artikel 3) met de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2';
  2. Waarde – Archeologie – 1 (artikel 24);
  3. Waarde – Archeologie – 2 (artikel 25);
  4. Waarde – Archeologie – 3 (artikel 26);
- Daarnaast is het plan getoetst aan het paraplubestemmingsplan wonen en parkeren met de gebiedsaanduiding 'overige zone – wonen en parkeren';
- Er is niet inhoudelijke getoetst aan de planregels van het paraplubestemmingsplan Archeologie Vijfheerenlanden, omdat door het overschrijden van de vaststellingstermijn van het ontwerpplan de aanhoudingsgrond was vervallen en er daarmee geen juridische basis meer was voor een inhoudelijke beoordeling op het paraplubestemmingsplan Archeologie Vijfheerenlanden;
- het bouwplan is op onderstaande aspecten in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied Zederik (Reparatieplan)":

### *Agrarisch*

- op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder b zijn uitsluitend volwaardige niet-grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Onderhavig plan heeft betrekking op een agrarisch verwant bedrijf / agrarisch hulpbedrijf. Een agrarisch verwant bedrijf / agrarisch hulpbedrijf is in het bestemmingsplan gedefinieerd als "een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan, vervoeren en/of verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, dan wel een aan het agrarisch bedrijf verwant bedrijf, gericht op de handel en de bewaring van agrarische producten";
- een agrarisch verwant bedrijf / agrarisch hulpbedrijf valt, gelet op zijn activiteiten, niet onder een bestemming 'Agrarisch', maar onder een bestemming 'Bedrijf';
- het plan om ter plaatse een agrarisch verwant bedrijf / agrarisch hulpbedrijf te vestigen staat niet ten dienste van de bestemming als bedoeld in artikel 3.1.1 onder b;
- de bedrijfswoning Lakerveld 252 wordt op basis van de verleende omgevingsvergunning met zaaknummer OVR-2023-003821 tijdelijk gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Dit gebruikt eindigt per 1 juli 2026. Nu deze woning niet als bedrijfswoning wordt gebruikt, zal onderzocht moeten worden of het (tijdelijke) gebruik milieutechnische belemmeringen oplevert voor het strijdige gebruik als bedrijf;

### *Waarde – Archeologie – 1*

- in afwijking van het bepaalde in artikel 24.2 onder a staan de bedrijfswoningen niet ten dienste van deze bestemming;



- Omdat er voor de verbouwing van de bedrijfswoningen geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden, is het plan verder niet inhoudelijk op deze bestemming getoetst;

#### *Waarde – Archeologie – 2*

- gelet op artikel 25.2 onder b geldt dat voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) uitsluitend mag worden gebouwd, indien er een archeologisch rapport is overleg, waarin de betrokken archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport niet onevenredig worden geschaad;
- het plan voldoet niet aan de in artikel 25.2 sub c genoemde uitzonderingen, omdat de oppervlakte van nieuw te bouwen loods, voor zover gelegen binnen deze bestemming, groter is dan de in dit artikel genoemde ondergrens van 100 m<sup>2</sup> en de loods dieper dan 30 cm en met heiwerkzaamheden wordt uitgevoerd;

#### *Waarde – Archeologie – 3*

- gelet op artikel 26.2 onder b geldt dat voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) uitsluitend mag worden gebouwd, indien er een archeologisch rapport is overleg, waarin de betrokken archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport niet onevenredig worden geschaad;
- het plan voldoet niet aan de in artikel 26.2 sub c genoemde uitzonderingen, omdat de oppervlakte van nieuw te bouwen loods, voor zover gelegen binnen deze bestemming, groter is dan de in dit artikel genoemde ondergrens van 250 m<sup>2</sup> en de loods dieper dan 30 cm en met heiwerkzaamheden wordt uitgevoerd;

#### *Agrarisch*

- het bouwplan voor zowel de beide bedrijfswoningen als de loods voldoen wel aan de in het bestemmingsplan opgenomen maten (hoogtematen; inhoud; afstanden);

#### *Waarde – Archeologie – 2 en Waarde – Archeologie – 3*

- door ADC-Archeoprojecten te Amersfoort is een archeologisch onderzoek uitgevoerd met kenmerk ADC-rapport 6186, versie 1.0 d.d. 23 augustus 2023;
- door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) is op 11 september 2024 onder kenmerk Z-2024-113581 / D2024-00091671 een positief advies onder voorwaarde uitgebracht inzake het uitgevoerde archeologisch onderzoek;
- de voorwaarde heeft betrekking op het opnemen van de wettelijke meldplicht voor archeologische toevalsvondsten in het besluit;
- daarmee zijn de betrokken archeologische waarden in voldoende mate vastgesteld en is aangetoond dat de betrokken archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
- er zijn geen gronden om de gevraagde omgevingsvergunning op dit onderdeel te weigeren.

#### *Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren*

- Daarnaast voldoet het plan aan de planregels van het paraplubestemmingsplan wonen en parkeren. Er vindt geen toename plaats in het aantal woningen, zodat er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn. De activiteiten vallen naar onze mening onder een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf, waarbij een norm van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO wordt gehanteerd. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bedrijfswoningen, bedraagt 1418 m<sup>2</sup>. Dit betreft afgerond 15 parkeerplaatsen. Deze zijn op het perceel beschikbaar;

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

- het bouwplan is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (Dorp, Stad en Land) getoetst aan de Nota ruimtelijke kwaliteit van onze gemeente. Op 15 augustus 2024 is een positief advies uitgebracht;
- het advies luidt als volgt: *"het plan is in lijn met eerdere advisering uitgewerkt. De kleine sprong in het dak komt met het verschil in dakbedekking voldoende aannemelijk over en de toegevoegde loods oogt met de donkere kleurstelling voldoende terughoudend ter inpassing in de omgeving."*

#### *Bouwbesluit*

- we hebben dit bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit 2012, versie 7 september 2023. We zijn van mening dat het plan op grond van de ingediende gegevens aan het Bouwbesluit kan voldoen (toets- en toezichtsprotocol Bouwbesluit Vijfheerenlanden);

#### *Ecologie*

- door Blom Ecologie is een QuickScan Wet natuurbescherming uitgevoerd met kenmerk 2024-1584 d.d. 19 november 2024;
- door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) is op 12 mei 2025 onder kenmerk Z-2025-106837 een advies uitgebracht inzake de uitgevoerde QuickScan. Uit dit advies blijkt dat er een nader onderzoek dient te worden uitgevoerd op de aanwezigheid van vleermuizen ter plaatste van de te verbouwen bedrijfswoningen. Uit dat nadere onderzoek moet blijken of er negatieve effecten op soorten te verwachten zijn. Het doen van een nader onderzoek nemen we als voorwaarde op in dit besluit;
- het niet voldoen aan een thema uit de Wet natuurbescherming leidt onder de thans geldende Omgevingswet niet tot een weigering. Wel dient er een omgevingsvergunning bij de provincie Utrecht te worden aangevraagd indien er sprake is van negatieve effecten;
- er zijn geen gronden om de gevraagde omgevingsvergunning op dit onderdeel te weigeren.

#### *Bouwverordening*

- de Bouwverordening van onze gemeente bevat met betrekking tot dit (bouw)plan geen relevante bepalingen.

#### *Bodem*

- de bouwactiviteit betreft de renovatie van twee aaneengesloten bedrijfswoningen op de bestaande footprint en de bouw van een nieuwe loods ten behoeve van stalling van materieel en opslag. De loods betreft geen bodemgevoelig gebouw;
- er is dan ook geen bodemonderzoek vereist voor dit plan;
- Er zijn geen gronden om de gevraagde omgevingsvergunning op dit onderdeel te weigeren.

#### *Algemeen*

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.



## Overwegingen voor het afwijken van het bestemmingsplan

### Bestemmingsplan

- de planlocatie ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Zederik (Reparatieplan)" en kent de bestemming "Agrarisch". Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van dit bestemmingsplan mag er op de planlocatie uitsluitend een agrarische bedrijf worden gevestigd. In afwijking daarvan is er sprake van een niet-agrarische bedrijfsactiviteit, zijnde een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch hulpbedrijf;
- de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning binnen de beoogde bedrijfsbestemming is niet aannemelijk gemaakt. Met de beoogde omzetting van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming wordt de woning Lakerveld 252 aangemerkt als een plattelandswoning. Daarnaast wordt de bedrijfswoning aan Lakerveld 252 thans tijdelijk (tot 1 juli 2026) gebruikt als opvang voor Oekraïense vluchtelingen. Uit het advies van de ODRU van 12 mei 2025 met kenmerk Z-2025-0106837 blijkt dat in voldoende mate is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarmee het gebruik als plattelandswoning aanvaardbaar is. Dit geldt ook voor het tijdelijke gebruik als opvanglocatie van Oekraïense vluchtelingen;
- wij zijn van mening dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het strijdige gebruik, het bouwen van een loods en het verbouwen van de beide woningen aan Lakerveld 252 - 254 in Lexmond. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Cumela Brancheorganisatie voor groen, grond en infra, gevestigd te Nijkerk, onder identificatie NL.IMRO.1961.OVLXLakerveld252-ON01;
- de gemeente Vijfheerenlanden heeft geen specifiek beleid ten aanzien van het herbestemmen van agrarische bedrijfslocaties ten behoeve van niet agrarische bedrijvigheid. Wat dat betreft worden in de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' (2015) en onze omgevingsvisie (2024) uitgangspunten genoemd voor de 'toelaatbaarheid' van niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. De herbestemmingsmogelijkheden voor deze locatie voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten zijn divers en ruim, maar verbonden aan strikte voorwaarden
- voor de beoordeling van het plan is aansluiting gezocht bij de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.6 van het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Zederik";
- in artikel 3.6.6. van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen genaamd 'Wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijf, Dienstverlening, Maatschappelijk en Kantoor'. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Zederik heeft bij het vaststellen van genoemd bestemmingsplan bepaald dat burgemeester en wethouders binnen bepaalde grenzen het bestemmingsplan mogen wijzigen. Aan de hand van diverse bepalingen wordt deze mogelijkheid begrensd;
- met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2024 is het niet meer mogelijk om aan de hand van genoemde wijzigingsbevoegdheid een wijzigingsplan op te stellen en te laten vaststellen. Echter wordt de wijzigingsbevoegdheid, bij het ontbreken van specifiek beleid op dit onderwerp, gebruikt als beoordelingskader. Immers de gemeenteraad van voormalig gemeente Zederik heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan en meer specifiek deze wijzigingsbevoegdheid bepaald dat een bedrijfsbestemming, onder bepaalde voorwaarden, een passende vervolgbestemming kan zijn voor een voormalige agrarische bedrijfslocatie.
- deze wijzigingsbevoegdheid ziet op de bestemmingswijziging van de gronden ter plaatse van het agrarisch bouwvlak. Er is beoordeeld of het plan doorgang kan vinden als het voldoet aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid;
- in de wijzigingsbepalingen is, gelet op eerdere uitgangspunten, expliciet aangegeven eerst de haalbaarheid en wenselijkheid van andere vervolgfuncties binnen de

wijzigingsbevoegdheid te onderzoeken alvorens een bedrijfsfunctie als vervolgfunctie te overwegen (zie onderdeel g artikel 3.6.6 Reparatieplan Buitengebied Zederik).

- hieruit blijkt ook impliciet de voorkeursvolgorde van de mogelijke vervolgfuncties, zijnde wonen en in mindere mate dienstverlening, agrarische gerelateerde bedrijvigheid en kleinschalige bedrijven met beperkte milieuoverlast en hinder voor de omgeving (categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Ondanks deze voorkeursvolgorde is een bedrijfsfunctie als vervolgfunctie voor de agrarische bedrijfslocatie op basis van deze bepaling niet uitgesloten.
- gelet op de eerdere overwegingen en met inachtneming van het advies van de omgevingsdienst kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan op de bepaling m.b.t. sloop-nieuwbouw (onderdeel d) na kan voldoen aan de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 3.6.6. van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik';
- voor het gebruiken van de bedrijfswoning Lakerveld 252 als plattelandswoning is in voornoemde ruimtelijke onderbouwing onder het aspect milieuzonering in voldoende mate aangetoond dat deze woning geen belemmering vormt voor de uitoefening van de beoogde bedrijfsactiviteiten. Dit geldt ook voor het tijdelijke gebruik tot 1 juli 2026 voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen;
- wij van mening zijn dat het plan past binnen de geldende rijks-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleidskaders;
- wij verlen dan ook met toepassing van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 Wabo medewerking aan het toestaan van een niet- agrarisch bedrijf op genoemde planlocatie, inclusief het bouwen van een loods, het omzetten van Lakerveld 252 naar een plattelandswoning en het verbouwen van beide woningen;
- wij zijn van mening dat de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast door toepassing van de gevraagde vrijstelling als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo.

### Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als ondertekend stuk bijgevoegd:

Aanvraag Wijz gebruik incl bouwen Lakerveld 254	Aanvraag formulier	30-12-2023
Wiha_rapportage_Sonderingen	Sonderingsrapport	30-12-2023
vooronderzoek_Archeologie_versie_1_ADC	Vooronderzoek Archeologie	30-12-2023
14811-Reactiekrachten-20230530_pdf	Reactie kracht funderingsberekening	30-12-2023
14811-Constructieberekening-20230530_pdf	Constructieberekening	30-12-2023
14811-Fotobijlage-20230530_pdf	fotobijlage	30-12-2023
14811-Korevaar-01-20230530_pdf	Situatie plattegrond en doorsnede gevels van een loods	30-12-2023
14811-Korevaar-02-20230530_pdf	Tekening Ankerplan kapplan spanten	30-12-2023
14811-Korevaar-03-20230530_pdf	Details van een loods	30-12-2023
Bouwkosten_renovatie_achterhuis_pdf	Bouwkosten overzicht	21-3-2024
bouwtek_verbouw_Lakerveld_252-revB	Wijziging bouwtek tekening cf verzoek gemeente	21-3-2024
240919_RV_Situatie_inrichtingstekening	Inrichtingstekening	27-9-2024
14811-Korevaar-01-20240909	Bouwtekeningen loods	27-9-2024
14811-Korevaar-02-20240909	Bouwkundige doorsneden loods	27-9-2024
241017_RV_Situatie_verharding_bestaand_nieuw	situatie met oppervlakte bebouwing	1-11-2024
Planschadeovereenkomst getekend [REDACTED]	planschadeverhaalovereenkomst	21-11-2024
Update Quicksan Wnb Lakerveld 252-254 te Lexmond_19-11-2024	Quicksan Wnb	4-12-2024
Getekend RB Ontwerp VVGB	Raadsbesluit 17-12-2024 ontwerpbesluit VVGB	23-12-2024
2025-04-04 RO_Lakerveld252_Lexm_OLO8293161-def	ROB Lakerveld 252-254	22-4-2025

Noot: de documenten ingediend via het Omgevingsloket Online, geldende onder de Wabo, is niet meer toegankelijk. Aanvullingen op deze aanvraag dient u via de activiteit 'Wabo aanvraag of besluit aanvulling – Informatie' via het Omgevingsloket in te dienen.



### **Zienswijzen**

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 25 juli 2025 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.

~~De ontwerpbeschikking met bijlagen hebben van ## tot en met ## ter inzage gelegen en er konden zienswijzen naar voren worden gebracht. In genoemde periode zijn wel/geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.~~

### **Informatie**

Heeft u vragen of wilt u meer informatie? Neem contact op met het team Vergunningen, telefoonnummer (088) 599 7000 of e-mail [omgevingsloket@vijfheerenlanden.nl](mailto:omgevingsloket@vijfheerenlanden.nl).


Vianen, 21 juli 2025  
namens het college van Vijfheerenlanden,

  
Team Vergunningen

ONTWERPBESLUIT

**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



Voor het betalen van de leges ontvangt u apart een brief.

**In werking treden**

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking van het definitieve besluit.

ONTWERPBESLUIT



### **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](http://digid.nl)
2. Per post. Stuur uw beroepschrift naar:  
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht

3500 DA

#### 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](http://digid.nl)
2. Per post. Stuur uw verzoekschrift naar:  
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen

3500 DA

#### 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.

## **Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk**

- Als bij uitvoering van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, bent u op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om dit te melden bij de bevoegde overheid. Om praktische redenen kunt u deze melding doen bij de gemeente (e-mail [omgevingsloket@vijfheerenlanden.nl](mailto:omgevingsloket@vijfheerenlanden.nl)). De melding moet zijn voorzien van een foto van de vondst en gegevens over de exacte locatie van de vondst.
- 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 [Shl-teamth@vijfheerenlanden.nl](mailto:Shl-teamth@vijfheerenlanden.nl).
- Wanneer u ten behoeve van de bouwwerkzaamheden een container, steiger, hekwerk of bouwmaterialen wilt plaatsen op gemeentegrond of de openbare weg, dan heeft u op grond van artikel 2:10 van de APV een ontheffing nodig. Deze ontheffing kan worden aangevraagd via de gemeentelijke website [www.vijfheerenlanden.nl](http://www.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.
- Gaat u in de grond graven of grond toepassen? Houdt u dan rekening met de meld- en/of informatieplichten voor de activiteiten 'Graven in de bodem (meer dan 25 m<sup>3</sup>)' en 'Toepassen van grond of baggerspecie'.
- De voorgaande activiteiten op het perceel betroffen het bedrijfsmatig houden van vee. In de nieuwe situatie wordt alleen nog slechts hobbymatig vee gehouden. De aanvraag gaat niet vergezeld van een besluit of melding op basis van de Wet natuurbescherming die de referentiesituatie beschrijft voor de stikstofregulering. Stikstofrechten uit een vergunning- of melding kunnen worden gebruikt om te salderen. Een melding hierover is afgehandeld in 2023, maar het is niet duidelijk of de provincie hiervan op de hoogte is gebracht. Omdat de locatie dichtbij Natura 2000-gebied Zouweboezem is gelegen is het wel van belang voor het bevoegd gezag om op de hoogte te zijn van een structureel lagere stikstofdepositie. Wij adviseren u, mocht dat niet zijn gedaan, de provincie Utrecht te informeren over het stoppen van de bedrijfsmatige veehouderij op het perceel Lakerveld 252-254 in Lexmond.
- Voordat u mag starten met de nieuwbouw van de bedrijfsloods, dient u de opstallen met nummers 5, 8 en 9, zoals aangeduid op de bij dit besluit behorende 'Situatietekening en inrichtingstekening 252 – 254 in Lexmond', volledig te slopen.

**Voorschriften voor het afwijken van het bestemmingsplan**

- Voordat u kunt starten met de bouwwerkzaamheden aan de woningen dient u een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen. Indien uit dat nadere onderzoek blijkt dat er negatieve effecten op soorten te verwachten zijn, dan dient u een omgevingsvergunning Wet natuurbescherming bij de provincie Utrecht in te dienen. In dat geval mag u niet eerder starten met de werkzaamheden aan de woningen totdat er een positief besluit op die aanvraag is afgegeven en in werking is getreden.

**N.B.**

Wij raden u aan om na te gaan of u naast deze omgevingsvergunning ook andere vergunningen nodig hebt.

ONTWERPBESLUIT