

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]



Behandeld door [Redacted]  
Doorkiesnummer [Redacted]  
E-mail [Redacted]  
Bijlage(n)

Datum 6 september 2023  
Ons kenmerk HZ\_WABO-23-25213  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor:  
het bouwen van een agrarische opslag- en stallingsruimte op het adres: 't Hoog 6 in Vleuten.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de  
voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

**Publicatie**

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden  
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

**Gebruik maken van de vergunning**

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.  
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten  
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag  
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat  
van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

**Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [Redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.  
De kosten zijn als volgt opgebouwd.

| Leges   |                                            |            |
|---------|--------------------------------------------|------------|
| Artikel | Toelichting                                | Bedrag     |
| 3.1.2.  | Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00 | [Redacted] |

**Bent u het niet eens met de kosten?**

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening  
staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte  
van de leges bezwaar te maken.

### **Uitvoering**

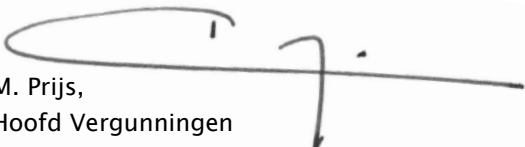
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is [REDACTED] inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: [REDACTED]

### **Vragen over dit besluit**

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen

### **Bezwaar maken tegen dit besluit**

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn vijf reacties ingediend. Hieronder zijn deze reacties, kort samengevat, weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

### **Toetsingskader**

In artikel 2.10 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: Bouwbesluit 2012, bouwverordening, bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Is één van de genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moet de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien er geen weigeringsgrond bestaat, dan zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

### **Planologisch kader**

Het perceel 't Hoog 6 ligt binnen het gebied waarop het bestemmingsplan 'Haarzuilens' van toepassing is. Het perceel heeft binnen het plan de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3).

Ingevolge artikel 3.1 onder a en o van de planregels zijn de voor Agrarisch aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van glastuinbouw, fruitteelt, sierteelt, intensieve veehouderij, bosbouw, intensieve kwekerij en boomkwekerij de bij de bestemming behorende tuinen en erven en toegangswegen.

In artikel 3.2.1 zijn de bouwregels voor gebouwen opgenomen. Het artikel bepaalt, voor zover van belang, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.
- c. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter en de bedrijfsgebouwen mogen uit slechts één bouwlaag bestaan.

Ingevolge artikel 1.53 wordt onder een intensieve veehouderij verstaan: een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee –zelfstandig of als neventak-, waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

Tevens is op het perceel het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht van toepassing. Het perceel heeft binnen het plan de gebiedsaanduiding: overige zone – algemene regels en de gebieds-aanduiding: overige zone – archeologische verwachting-3.

Op grond van artikel 6.1, lid 2 onder b van de voorschriften is voor het bouwen geen vergunning nodig als de locatie niet is aangeduid als 'overige zone – omgevingskwaliteit' en

- a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of
- b. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

In artikel 19.2, onder 2 (grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde) is bepaald dat met inachtneming van artikel [18](#) en lid [19.3](#) mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden op een locatie met de aanduiding 'overige zone – archeologische verwachting – 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30m<sup>2</sup> verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld;

### **Samenvatting reacties**

Enkele reclamanten voeren aan dat jaren geleden is aangegeven dat de Liegrassingel zou worden afgesloten, hetgeen niet is gebeurd. Het verlenen van de gevraagde vergunning leidt tot nog meer zwaar verkeer door de straat. De vrachtwagens en tractoren zorgen voor geluidsoverlast en scheuren in de muren van de woningen door trillingen van het zware verkeer over de verkeersdrempels. De straat wordt veelvuldig gebruikt door 'sluipverkeer'. Het verkeer in de straat staat regelmatig vast, omdat tegemoet komend zwaar verkeer elkaar niet kan passeren. De infrastructuur is niet ingesteld op de uitbreiding van het bedrijf met ruim 800m<sup>2</sup> en leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties.

Een van de reclamanten merkt op dat uit gedegen wetenschappelijke studies blijkt dat de aanwezigheid van tuinbouw op deze schaal naast een woonwijk onverantwoord wordt geacht. De wolk van pesticiden en stuifmeel die over de naastgelegen woonwijk waait leidt onherroepelijk tot gezondheidsschade bij de bewoners.

### **Gemeentelijke beantwoording:**

Eén van de weigeringsgronden betreft het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Alleen als voor het bouwen ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' moet worden verleend, hebben wij de gelegenheid om een belangenafweging te maken waarin tevens de belangen van omwonenden kunnen worden meegenomen. Dat is hier niet het geval.

Het bouwplan ziet op het bouwen van een agrarische opslag- en stallingsruimte ten behoeve van een melkrunderveehouderij met een oppervlakte van 812 m<sup>2</sup> en een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 8,20 meter.

### *Bestemmingsplannen*

De opslag en stallingsruimte wordt binnen het bouwvlak gebouwd ten behoeve van het agrarische bedrijf, een melkveehouderij, gevestigd op het bewuste perceel. Gezien de goot- en bouwhoogte past het bouwwerk daarmee binnen de bouwregels van artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan 'Haarzuilen'. Van strijdigheid met de bestemmingsplannen is geen sprake.

### *Bouwbesluit/bouwverordening*

Door reclamanten is niet aangevoerd en ons is evenmin gebleken dat het bouwplan in strijd is met het bouwbesluit en de bouwverordening.

### *Redelijke eisen van welstand*

Op 22 augustus 2023 heeft het Bureau Commissie Welstand en Monumenten het bouwplan beoordeeld en van een positief advies voorzien en daarbij overwogen dat de uitbreiding in het verlengde van een bestaande loods is en identiek aan het bestaande gebouw.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er geen weigeringsgronden aanwezig zijn en wij dus gehouden zijn om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Nu er sprake is van een zogenaamde 'gebonden beschikking' is er geen ruimte voor een belangenafweging. Dit betekent dat wij niet inhoudelijk ingaan op het hetgeen reclamanten aanvoeren.

De ingediende reacties vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

## Activiteit Bouw

### Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht".
- Uw aanvraag is tevens in overeenstemming met bestemmingsplan "Haarzuilens".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

### Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

### Voorschriften

#### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
- In de mail van 7 augustus van DL Advies wordt aangegeven dat er niet meer wordt afgegraven dan 20 cm onder maaiveld. Indien er over een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, of groter, meer afgegraven gaat worden dan 30 cm onder maaiveld, is er conform artikel 19.2.4 van Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht een archeologie vergunning vereist.

### Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
  - A blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - B de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - C van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - D de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - E de vergunninghouder dit verzoekt.
- Indien risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)

### **Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:**

#### ***“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.***

De aanvraag is, voor zover het gaat over de voorgenomen installaties voor de afvoer of verwerking van hemelwater, –in relatie tot *het bouwen van een agrarische opslag- en stallingsruimte*–, beoordeeld ter voldoening aan de daartoe strekkende wet- en regelgeving gericht op een gezond, veilig, en klimaatbestendig functioneren van systemen voor de afvoer van hemelwater volgens de maatstaven van de 21<sup>e</sup> eeuw.

#### *Afvalwater c.q. hemelwatersysteem volgens aanvraaggegevens:*

Uit de aanvraaggegevens blijkt dat er alleen sprake is van de afvoer van hemelwater en niet van de afvoer van huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater afkomstig van de te bouwen opslag- en stallingsruimte.

Volgens de aanvraaggegevens wordt hemelwater afkomstig van het dak van de te bouwen loods geloosd in een oppervlaktewater daar waar de hemelwaterafvoeren aan de gevel van het gebouw eindigen. Direct grenzend aan de gevel van het te bouwen bouwwerk is echter geen oppervlaktewater aanwezig waarin hemelwater kan worden geloosd en zoals *Plattegrond tekening Blad 2* d.d. 11-07-2023 suggereert.

Verondersteld wordt dat de 4 stuks hemelwaterafvoeren aan de zuidgevel van de bestaande loods zijn aangesloten op een grond/verzamelleiding die aan de oostzijde daarvan loost in een oppervlaktewater.

#### *Voor wijzigingen aan-, of nieuwe aanleg van bouwwerkinstallaties voor de afvoer van hemelwater:*

- Ontwerp en aanleg van nieuw of te wijzigen leidingwerk en installaties voor de afvoer van hemelwater volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en NTR 3216:2018/C1:2021.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren (regenpijpen) moeten (elk) zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als een ondergrondse terreinleiding binnen het

erf of een voorziening daarbuiten het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.

- Wanneer hemelwater over maaiveld wordt geloosd zijn ontlastvoorzieningen in dat geval niet nodig. Hemelwater mag alleen over maaiveld worden geloosd indien daardoor geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaat.

*Lozen of verwerken van hemelwater van het nieuwe bouwwerk:*

Het waterbeleid van de gemeente Utrecht zoals verankerd in de [Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht en Visie Klimaatadaptatie – Gemeente Utrecht](#) heeft als doel om invulling te geven aan de waterveiligheids- en klimaatopgaven van de 21<sup>e</sup> eeuw. (o.a. om wateroverlast te voorkomen, maar ook om droogteschade te beperken) Daarnaast heeft de wetgever de “*eigen hemelwaterzorgplicht*” in beginsel (Waterwet artikel 3.5) neergelegd bij de eigenaar van het perceel daar waar het hemelwater valt voorzover dat redelijkerwijs van die perceeleigenaar kan worden gevergd.

Op grond van dit beleid en de daarin opgenomen voorkeursvolgorde geldt dat hemelwater via de kortst mogelijke lozingsroute (Wet Milieubeheer artikel 10.29a) terug in het milieu moet worden gebracht. De voorkeursvolgorde voor hemelwaterlozingen luidt:

- *Vasthouden en nuttig gebruiken (Bijvoorbeeld t.b.v. bevoeiing voor planten en bomen),*
- *Infiltratie in de bodem,*
- *Lozen over maaiveld,*
- *Lozing in het oppervlaktewater. (indien aanwezig)*

Voor de lozing van hemelwater afkomstig van de *agrarische opslag- en stallingsruimte* in de nieuwe situatie moet de voornoemde voorkeursvolgorde worden gevolgd, concreet betekent dit dat:

- Hemelwater moet over het direct aangrenzende maaiveld lozen of,
- Hemelwater moet lozen in een oppervlaktewater, waarbij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande grond/verzamelleiding voor hemelwater van de naastgelegen bestaande loods mits:
  - A die grond/verzamelleiding loost in een oppervlaktewater en,
  - B die grond/verzamelleiding over voldoende capaciteit beschikt om de totaalhoeveelheid aan hemelwater van zowel de bestaande als de nieuwe loods zonder negatieve gevolgen af te kunnen voeren.

De hemelwaterafvoer(en) mag/mogen niet zijn of worden aangesloten op-, of lozen via de gebouw- of terreinriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater.

### Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Wij kunnen deze omgevingsvergunning niet weigeren. De aanvraag voldoet namelijk aan de vereiste wet- en regelgeving. Er is daarom geen ruimte voor een belangenafweging. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

#### Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.