



# **Beschikking Omgevingsvergunning**

**Betrokken Externe Contacten:**

**Gemachtigde: Arco Architecten B.V.**

**Betreft locatie:**

**Achthoven-Oost 13 in Montfoort**

**Besluitdatum: 24 juli 2024**

Burgemeester en wethouders hebben op 16 juni 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een bedrijfshal. De aanvraag gaat over Achthoven-Oost 13 in Montfoort. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 203776. Het OLO nummer betreft 7868073.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouwen: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a)
- Handelen in strijd met regels RO

De omgevingsvergunning is, gelet op de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing, verleend op 24 juli 2024 voor de bouw van een nieuwe bedrijfshal op het adres Achthoven-Oost 13 in Montfoort. De voor het project noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is door de raad verleend op 8 juli 2024.

### Stukken

De omgevingsvergunning is verleend op basis van de volgende documenten:

- 01 7868073\_1686926202049\_publiceerbareaanvraag, ontvangen 16 -06-2023;
- 02 7868073\_1697543574438\_21086-507\_Plattegrond\_B.G.\_Hal\_13-10-2023, ontvangen 17-10-2023;
- 02 7868073\_1697543574505\_21086-510\_Doorsnede\_en\_Gevels\_Hal\_13-10-2023, ontvangen 17-10-2023;
- 03 7868073\_1697543574272\_21086-504\_Situatie\_nieuw\_groot\_13-10-2023, ontvangen 17-10-2023;
- 04 7868073\_1697543574557\_N002\_01\_L230958\_Notitie\_brandoverslagberekening, ontvangen 17-10-2023;
- 05 7868073\_1697543574132\_21086\_motivatatie\_VRUen\_HKS\_13-10-2023, ontvangen 17-10-2023;
- 06 7868073\_1686730890452\_21086-152\_Bestaande\_Situatie\_01-05-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 07 7868073\_1686730890465\_21086-500\_Nieuwe\_Situatie\_01-05-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 08 21086-512\_Ruimtelijke onderbouwing\_24-01-2024, ontvangen 24 januari 2024;
- 09 7868073\_1686730890573\_2022060\_UV-C0202-RevB\_20230322, ontvangen 16 -06-2023;
- 10 7868073\_1686730890587\_2022060\_UV-C0202W-RevA\_20230322, ontvangen 16 -06-2023;
- 11 7868073\_1686730890623\_2022060\_UV-C4601-RevA\_20221107, ontvangen 16 -06-2023;
- 12 7868073\_1686730890638\_2022060\_UV-C4602-RevA\_20221107, ontvangen 16 -06-2023;
- 13 7868073\_1686730890650\_Bijlagen1\_Akoestisch\_onderzoek\_10-11-2022, ontvangen 16 -06-2023;
- 14 7868073\_1686730890773\_Bijlagen2\_Bodemonderzoek\_RSK\_12-03-2021, ontvangen 16 -06-2023;
- 15 7868073\_1686730890918\_Bijlagen3\_Indicatief\_bodemonderzoek\_RSK\_08-01\_2021, ontvangen 16 -06-2023;
- 16 7868073\_1686730891009\_Bijlagen4\_Verkennend\_bodemonderzoek\_Strukton\_11-01-2022, ontvangen 16 -06-2023;
- 17 7868073\_1686730891124\_Bijlagen5\_Evaluatie\_bodem\_Amos\_04-05-2022, ontvangen 16 -06-2023;
- 18 7868073\_1686730892356\_Bijlagen6\_MooiSticht\_28-01-2022, ontvangen 16 -06-2023;
- 19 7868073\_1686730892427\_Bijlagen7\_Brief\_gemeente\_Montfoort\_09-03-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 20 7868073\_1686730892512\_Bijlagen8\_Aanmeldingsnotitie\_15-02-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 21 7868073\_1686730892528\_Bijlagen9\_Adviesdocument\_archeologie\_01-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 22 7868073\_1686730892608\_Bijlagen10\_Bodemonderzoek\_Strukton\_03-02-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 23 7868073\_1686730892701\_Bijlagen11\_Brief\_Stichting\_Hugo\_Kotestein\_19-01-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 24 7868073\_1686730892753\_Bijlagen12\_Brief\_Arco\_Architecten\_24-01-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 25 7868073\_1686730892765\_Bijlagen13\_Brief\_Stichting\_Hugo\_Kotestein\_09-02-2023, ontvangen 16 -06-2023;



- 26 7868073\_1686730892797\_Bijlagen14\_Reactie\_RvR\_Betonpomp\_14-02-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 27 7868073\_1686730892822\_Bijlagen15\_Brief\_ODRU\_15-11-2022, ontvangen 16 -06-2023;
- 28 7868073\_1686730892835\_CONRAPH2022060-1, ontvangen 16 -06-2023;
- 29 7868073\_1686925928601\_21086-518\_Oppervlaktes\_Hal\_16-06-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 30 7868073\_1686925928751\_21086-508\_Plattegrond\_Entresol\_Hal\_16-06-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 31 7868073\_1686925928795\_21086-511\_Principe\_details\_Hal\_13-04-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 32 7868073\_1686925928824\_21086-513\_Riolering\_Hal\_16-06-2023, ontvangen 16 -06-2023;
- 33 Afschrift VVN Ontheffing IOV 2.34 en 3.64 i.c.m. Wm 10.63 dempen deel watergang Achthoven-Oost 13, ontvangen 16 -06-2023.

### **Omgevingsvergunning procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 Awb waarbij deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft doorlopen.

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wabo.

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c Wabo) is getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) van de Wabo.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

In artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>e</sup> van de Wabo, wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet vereist is en heeft daartoe op 28 juni 2010 besloten dat een dergelijke verklaring niet vereist is voor projecten met een bouwsom die niet meer bedraagt dan € 500.000,-- met jaarlijkse indexaanpassing en exclusief BTW. De bouwsom van de bedrijfshal ligt ruim boven dit bedrag zodat een verklaring van geen bedenkingen vereist is voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

De gemeenteraad heeft op 8 juli 2024 de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

### **Nog aan te leveren gegevens**

#### Constructie

Het plan is inhoudelijk beoordeeld, het volgende advies is afgegeven:

- Is het gewicht van de zonnepanelen, 12,5kg/m<sup>2</sup> niet te licht? En het totale gewicht voor het dak met de zonnepanelen, 35 kg/m<sup>2</sup>?
- Overige belastingen, akkoord.
- Staalberekening in principe, akkoord.
- Moet er op de kopgevel boven de deuren nog staal komen?
- Komen er nog stripjes aan de L50 x 5 in de betonrand voor bevestiging in het beton?
- Op de wapeningstekening van de begane grondvloer klopt het principe detail van de doorvoeren niet, er zijn geen palen.
- Overige wapening, akkoord.
- Stukken derden, kanaalplaatvloer, staaldetails, nog indienen.
- Funderingsadvies, akkoord.

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten bovenstaande bescheiden bij het team Bouwen en Ruimte van de gemeente Montfoort worden ingediend.



### **Ontvankelijkheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor het beantwoorden van de vraag of deze in overeenstemming is met de eis van een goede ruimtelijke ordening. In de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom aan deze eis wordt voldaan. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en wordt in behandeling genomen.

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Op basis van de door de initiatiefnemer aangeleverde aanmeldnotitie d.d. 6 februari 2023 besluiten wij dat voor het vergunnen van de beoogde ontwikkeling geen milieueffectrapportage als bedoel in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer nodig is.

### **Melding activiteitenbesluit**

Op 19 juni 2023 is er een melding ingediend op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op 20 juli 2023 is de melding door de Omgevingsdienst Regio Utrecht geaccepteerd onder kenmerk Ak22gfinuie / Z-2023-103272 / D2023-00035695.

### **Inwerkingtreding besluit, beroep**

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking door een belanghebbende beroep worden ingesteld bij de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht. Omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Awb is toegepast bij de voorbereiding van het besluit over de omgevingsvergunning, is op grond van artikel 7 lid 1 onder d van de Awb de bezwarenprocedure niet van toepassing.

### **Inwerkingtreding besluit**

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend.

### **Ter visie legging**

De ontwerp omgevingsvergunning lag vanaf 14 februari 2024 ter inzage. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging is op 13 februari 2024 gepubliceerd. Met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen.

### **Zienswijzen**

Gedurende de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn.

### **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

#### **Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo**

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen. Voorts is het op basis van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag voor de activiteit bouwen van een bouwwerk is als volgt getoetst:

Het bouwplan is planologisch getoetst

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente Montfoort



Het bouwplan is getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente Montfoort

De aanvraag voor de activiteit gebruik van gronden en bouwwerken is alleen planologisch getoetst.

### **Toets Bestemmingsplan Buitengebied**

Het perceel Achthoven-Oost 13 in Montfoort ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012 geconsolideerd" en heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' (artikel 7), de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' (artikel 32), de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf', de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en de aanduiding 'maatvoering maximum bebouwingspercentage: 21%'. Daarnaast is het bestemmingsplan 'parkeernormen Montfoort' van toepassing.

Het initiatief van RvR Betonpomp Verhuur voorziet in de bouw van een bedrijfshal met een oppervlakte van 2.089 m<sup>2</sup> en het veranderen van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Achthoven Oost 13 te Montfoort (het project).

De bedrijfsactiviteiten bestaan uit verhuur van betonpompen. Deze pompen worden ingezet bij werkzaamheden op diverse locaties in het land en worden daar per auto naartoe gebracht. Het perceel is gelegen in het door de raad op 11 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en de op 26 oktober 2015 door de raad vastgestelde '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012'. Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Bedrijf' en 'Waarde-Archeologie 3'. Volgens artikel 7.2.1 onder a van de planregels van de '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' mag het bouwvlak van gronden met de bestemming 'Bedrijf' tot 100% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een ander bebouwingspercentage is aangegeven. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangegeven dat het maximale bebouwingspercentage van het terrein 21% bedraagt. Het totaal bebouwde oppervlak bedraagt volgens de ruimtelijke onderbouwing (wijziging G van 9 mei 2023) in de situatie voor sloop van de oude bedrijfsbebouwing 1.382 m<sup>2</sup>. Het totaal bebouwde oppervlak neemt na realisering van het project volgens de ruimtelijke onderbouwing toe tot 2.274 m<sup>2</sup>. Een en ander betekent een toename van het totaal bebouwde oppervlak met 892 m<sup>2</sup>. Om deze reden wordt het bebouwingspercentage van 21% overschreden.

Voorts gelden voor het perceel de functieaanduidingen 'agrarisch loonbedrijf' en 'bedrijf tot en met categorie 2'. De activiteiten van RvR Betonpomp Verhuur vallen onder milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarmee is het project in strijd met het bestemmingsplan, omdat er activiteiten plaatsvinden in een hogere milieucategorie dan de maximaal toegestane milieucategorie 2.

### Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Montfoort'

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Montfoort 2015, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie (nieuwe versie Nota Parkeernormen Montfoort 2020). Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.

### beoordeling

Totaal zijn er 16 parkeerplaatsen benodigd. Dit is als volgt berekend. De berekening gaat uit van 1,1 parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Het oppervlak van de bedrijfsruimte bedraagt 1458m<sup>2</sup>.  $1458\text{m}^2/100 = 14,58 \times 1,1 \text{ parkeerplaats} = 16 \text{ parkeerplaatsen}$ .

Totaal zijn er 29 parkeerplaatsen aanwezig. Er worden 13 parkeerplaatsen vooraan het erf gerealiseerd en 16 parkeerplaatsen achterop het erf.

Conclusie is dat er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn op het terrein.



Omdat het gebruik van gronden en bedrijfshal op het perceel Achthoven Oost 13 voor de verhuur van betonpompen in strijd is met het hiervoor beschreven vigerende bestemmingsplan, kwalificeert de aanvraag voor de omgevingsvergunning ook als aanvraag 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo.

#### **Toets Bouwbesluit**

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt, dat het project met inachtneming van de hierna te noemen voorschriften voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Voor het onderdeel brandveiligheid is het plan akkoord onder voorwaarden. Onder het kopje 'voorwaarden' leest u de voorwaarden met betrekking tot de brandveiligheid van het gebouw.

#### **Toets Bouwverordening**

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project met in achtneming van de hierna te noemen voorschriften voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Montfoort.

#### **Toets welstandsbeleid**

De commissie MooiSticht heeft op 25 oktober 2023 positief geadviseerd over het bouwplan en het advies is gebaseerd op het beleid zoals vastgesteld in de welstandsnota. In aansluiting op eerdere advisering, o.a. 17 juli 2023 (Mon23-0078-1) bericht de commissie het volgende. In de voorliggende aangepaste tekeningen wordt voldoende tegemoet gekomen aan de in ons eerste advies verwoorde kritiek en bemerkingen. Daarnaast lijkt er ook zorg te worden gedragen voor een groene erfinrichting. De commissie adviseert hiermee positief. Conclusie is dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

#### **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo**

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De volgende aspecten van de aanvraag voldoen niet aan het bestemmingsplan:

1. Overschrijding van het bebouwingspercentage van maximaal 21%
2. De activiteiten vallen in een hogere milieucategorie dan de maximaal toegestane milieucategorie 2.

Wanneer er sprake is van strijd met het bestemmingsplan wordt bekeken of het mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken. Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking), in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking) of indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

#### ***Binnenplanse afwijking***

Er is geen binnenplanse afwijking mogelijk om medewerking te verlenen aan de strijdigheid.

#### ***Buitenplanse kleine afwijking (kruimelgeval)***

Het is niet mogelijk om door middel van artikel 4 van bijlage II Bor medewerking te verlenen aan het plan.

#### ***Afwijken bestemmingsplan***

Medewerking verlenen aan de aanvraag op dit punt is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>e</sup> van de Wabo. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.





### **Beoordeling Ruimtelijke onderbouwing**

Ten behoeve van de aanvraag is de ruimtelijke onderbouwing met projectnummer 21086 Wijziging G d.d. 09-05-2023 opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Wij zijn op grond van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee van een goede ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan. Voor de volledige motivatie van het besluit verwijzen wij kortheidshalve naar deze ruimtelijke onderbouwing welke is toegevoegd aan dit besluit (7868073\_1686730890475\_21086-512\_Ruimtelijke\_onderbouwing\_09-05-2023).

Op 8 maart 2022 hebben wij in principe en onder voorwaarde van een verplicht advies van de Ervenconsulent ingestemd met het project. Uit het advies van januari 2022 blijkt dat het consulentenschap positief staat tegenover deze nieuwe ontwikkeling, omdat door de herinrichting van het terrein de oorspronkelijke landschappelijke structuur hersteld en geaccentueerd wordt.

Op 15 augustus 2022 hebben wij een tijdelijke omgevingsvergunning voor twee jaar verleend voor de plaatsing van een opslagtent, in afwachting van de bouw van de definitieve bedrijfshal. Deze opslagtent is geplaatst op het deel van het perceel dat in het bestemmingsplan uit 2012 en de 1e herziening daarvan uit 2015 is voorzien van de dubbelbestemming 'Agrarisch-Rivierzone' en 'Waarde-Archeologie 3'.

Het project past in het provinciaal en gemeentelijk beleid voor het buitengebied. Dat beleid voorziet in de mogelijkheid om ter plaatse van bedrijfsperven, zoals Achthoven Oost 13, planologische medewerking te verlenen aan andere bedrijfsactiviteiten. Het veranderen van de bedrijfsactiviteit mag niet leiden tot een verdere toename van milieuhinder. Ook moeten extra bouw mogelijkheden leiden tot een kwaliteitsverbetering op het hele perceel en mogen er geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat optreden. Het gemeentelijk beleid maakt het mogelijk om via afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan andere bedrijfsactiviteiten, voor zover de activiteiten van het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met een vergelijkbare categorie activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook de provincie Utrecht biedt de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan andere bedrijfsactiviteiten wanneer dat niet leidt tot een toename van hinder op de omgeving. RvR Betonpomp Verhuur heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat ter plaatse van de omliggende percelen voldaan kan worden aan de geldende milieunormen. Wanneer de bedrijfsactiviteiten worden vergeleken met die van een agrarisch loonbedrijf – deze bedrijfsactiviteit is op basis van de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' wel toegestaan – blijkt dat RvR Betonpomp Verhuur wat betreft de aspecten stof en geur zelfs beter scoort qua gevolgen van de activiteiten voor het woon- en leefklimaat van de omgeving. De activiteiten van het bedrijf hebben dan ook geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omgeving. Er heeft ook een ingrijpende sanering plaatsgevonden van de aanwezige (bodem)verontreiniging, die hoogst waarschijnlijk het gevolg was van de illegale activiteiten van een methamfetamine laboratorium in het verleden. De nieuwe eigenaar van het perceel (RvR Betonpomp Verhuur) heeft deze bodemsanering op zich genomen. Voorts wordt ook de bestaande buitenopslag verwijderd. Hierdoor zorgt het project ook op het perceel voor een verbetering van het woon en leefklimaat.

Het project leidt tot een kwaliteitsverbetering op het perceel, mede omdat het op aanvaardbare wijze wordt ingepast in de omgeving. Daartoe is een inrichtingsschets opgesteld gedateerd januari 2022, die door de Ervenconsulent (Mooisticht) en de provincie positief is beoordeeld. Het gaat hierbij onder meer om: (a) het behoud en toevoegen van bomen en streekeigen beplanting, (b) de situering en de inpassing van parkeerplaatsen, (c) het vastleggen van de bouwrichting en de locatie van het nieuwe bedrijfsgebouw, (d) het verminderen van oppervlakteverharding, (e) het ontwikkelen van extra waterberging door het herstellen van sloten en watergangen.

Het project kan wat betreft zijn ruimtelijke effecten op de omgeving naar aard en invloed worden gelijkgesteld met de planologisch toegestane categorie 'agrarisch loonbedrijf' uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan kwalificeren alles bij elkaar als gering. Daarbij komt dat de inrichtingsschets voldoende waarborgen biedt voor een kwalitatief goede landschappelijke inpassing. In de omgevingsvergunning worden voorschriften opgenomen om naleving van deze inrichtingsschets te waarborgen. Alle betrokken belangen in aanmerking nemende en afwegende, kan met het project worden ingesteld.



#### Anterieure overeenkomst

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst (AOK) gesloten als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Van de zakelijke weergave van deze AOK wordt kennisgeving gedaan. Het instellen van bezwaar of beroep is niet mogelijk.

#### **Eindconclusie**

Met inachtneming van de ruimtelijke onderbouwing voldoet de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening en zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen. Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij daarom voornemens de aanvraag te verlenen.

#### **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

##### Bodemvoorschriften

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend met het onderstaande bodemvoorschrift:

- De te monitoren peilbuizen moeten bij de bouwwerkzaamheden en herinrichting van het terrein beschermd worden, zodat deze behouden blijven voor de periodieke monitoring.

##### Aanbeveling ecologie

De ecologische onderbouwing is onvolledig, echter aangezien er al grote ingrepen hebben plaatsgevonden wordt een aanvullend verkennend ecologisch onderzoek niet zinvol geacht.

De (mogelijke) overtredingen van de Wet natuurbescherming kunnen niet ongedaan gemaakt worden. De mogelijke gevolgen kunnen echter wel worden gecompenseerd. Dit kan door natuur inclusief te bouwen. Dat houdt in dat er in de nieuwe gebouwen mogelijkheden worden gecreëerd voor bijvoorbeeld vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen om in de woning een nest dan wel verblijfplaats te vinden. Het heeft de voorkeur om deze voorzieningen in de constructie te verwerken. Hiervoor zijn nestkasten of vleermuis kasten verkrijgbaar die bijvoorbeeld ingemetseld kunnen worden. Dat werkt meestal veel beter dan het ophangen van losse kasten aan de buitengevel. De kosten van deze voorzieningen zijn zeer beperkt.

#### **Voorschriften**

##### Inrichtingschets

- De door de Ervenconsultant opgestelde inrichtingsschets d.d. januari 2022 moet door de vergunninghouder in acht worden genomen bij de uitvoering van het bouwplan en de inrichting van het perceel.

##### Algemene voorschriften

- de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- eventuele nadere aanwijzingen van een door de gemeente aangewezen toezichthouder moet worden opgevolgd;
- het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen anders dan in deze vergunning, te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening);
- directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente Montfoort ten gevolge van de verrichte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet, overeenkomstig de (technische)





- vereisten, binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeente Montfoort;
- indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente Montfoort de schade (laten) herstellen. De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald;
  - indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet verplicht dit direct te melden (artikel 5.10). De melding dient te gebeuren bij de gemeente. Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Erfgoedwet beschouwd als een misdrijf;
  - wij wijzen u op de Wet Natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het doel van de wet is het beschermen van wilde planten en dieren in Nederland met een algemene zorgplicht. Een deel van de soorten heeft een bijzondere beschermingsstatus. De wet is van toepassing op alles wat kan leiden tot het verstoren van individuele, beschermde soorten. De wet is zowel van toepassing op grote sloop- en bouwprojecten, als op kleine projecten zoals de renovatie van een dak van een woonhuis. De wet is ook van toepassing op grote natuurontwikkelings- of waterbergingsprojecten, het kappen van een individuele boom of het uitdiepen van een sloot. Iedereen die iets wil ondernemen moet zich afvragen of er een kans bestaat dat er een beschermde soort verstoord kan worden. Als het antwoord niet absoluut nee is, dan zal er verdere actie genomen moeten worden.

#### **Voorwaarden in kader van de archeologie:**

Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet verplicht dit direct te melden (artikel 5.10). De melding dient te gebeuren bij gemeente Montfoort. Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Erfgoedwet beschouwd als een misdrijf.

#### **Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

- het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

#### **De gemeente moet in kennis worden gesteld van:**

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- de aanvang van de werkzaamheden, ook ontgravingwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen;

#### **(Bouw)activiteiten start-/gereedmelding**

Indien door de gemeente aan u een vergunning is verstrekt voor (bouw)activiteiten, dient u aan de gemeente te melden wanneer de activiteiten gaat plaatsvinden en wanneer deze geëindigd zijn.

##### Start met (bouw)werkzaamheden:

U dient uiterlijk twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden te melden dat u wenst te starten. Naar aanleiding van uw melding controleert de inspecteur van de gemeente, afhankelijk van de aard van het bouwwerk, eenmaal of vaker de gang van zaken.

##### Gereed met de (bouw)werkzaamheden:

Heeft u de werkzaamheden afgerond, dan dient u direct na het gereedkomen het gereed zijn te melden.

Hoe kan ik de melding doorgeven?



---

U kunt uw start- en gereedmelding doorgeven via e-mail: [bouw@montfoort.nl](mailto:bouw@montfoort.nl). Vergeet u hierbij niet het adres en ons zaaknummer te vermelden.

Met vriendelijke groet,  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
Namens dezen

Teamcoördinator bouw en ruimte

### **Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep door belanghebbenden worden ingesteld.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien u wilt voorkomen dat op korte termijn uitvoering wordt gegeven aan het besluit, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen worden ingediend, als u tegen het besluit ook beroep heeft ingesteld. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Het verzoek moet, samen met een kopie van het beroepschrift, worden ingediend bij Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen bij Rechtbank Midden-Nederland via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.