



**Omgevingsvergunning voor 20  
woningen en een gebouw met 2  
shortstay appartementen en een  
bijeenkomstruimte op het perceel  
Putterhaag 2 (UV17278). (uitgebreide  
Wabo-procedure artikel 2.12 lid 1 letter a sub 3)**

gemeente Houten



De omgevingsvergunning, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit, ligt ter inzage bij de gemeente Houten tot en met 21 maart 2018. De verleende omgevingsvergunning is verzonden op 1 februari 2018.

**Houten**

Houten, bouwen van 20 woningen en een gebouw met 2 shortstay appartementen en een bijeenkomstruimte op het perceel Roodborsthaag 1 tot en met 23 en 2 tot en met 16, Putterhaag 2 en Roodborsthaag 25a en 25b, procedurenummer: UV17278.

**Inzien besluit**

Om het besluit te kunnen inzien, moet u telefonisch of via [www.houten.nl/afpraak](http://www.houten.nl/afpraak) (kies bij product 'Inzien/informatie documenten') een afspraak maken.

**Beroep**

U kunt alleen beroep instellen als u tijdig een zienswijze over de ontwerpomgevingsvergunning naar voren heeft gebracht of kunt aantonen dat u daartoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest. Belanghebbenden kunnen tot en met 21 maart 2018 beroep tegen het besluit aantekenen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, onder vermelding van Bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht; daar zijn kosten aan verbonden en het schorst niet de werking van het besluit. Voor het schorsen van de werking van een besluit moet onder vermelding van voorlopige voorziening een voorlopige voorziening worden gevraagd bij bovengenoemde rechtbank; daar zijn kosten aan verbonden.

**Inhoud**

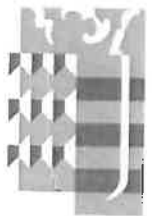
Een beroepschrift en een vraag om voorlopige voorziening moeten ten minste bevatten:

- Uw naam en adres, datum en handtekening;
- Een omschrijving, datum en kenmerk van het besluit;
- De reden(en) waarom u het niet met dat besluit eens bent.



Bolton Ontwikkeling B.V.  
Nijverheidsbuurt 15  
3474 LA ZEGVELD

gemeente Houten



## Omgevingsvergunning UV17278

Op 31 augustus 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 20 woningen + een bijeenkomstruimte (Het Lokaal) met logies (shortstay) op het adres Putterhaag 2 (nieuw adressen: Roodborsthaag 1-23, 2-16, 25a, 25b, en Putterhaag 2) te Houten. Deze aanvraag hebben wij geregistreerd onder nummer 0169069.

### Besluit

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

|                               |                                                                                                                      |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwen                        | oprichten van 20 woningen +<br>bijeenkomstruimte (Het Lokaal)<br>met logies (shortstay)                              |
| Planologisch strijdig gebruik | oprichten van 20 woningen +<br>bijeenkomstruimte (Het Lokaal)<br>met logies (shortstay) +<br>(openbare) buitenruimte |

De volgende onderdelen maken deel uit van deze vergunning:

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

### Gewaarmerkte stukken

De volgende stukken maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraagformulier, dd 31 augustus 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing + bijlagen, dd 29 augustus 2017;
- Tekening B6001, situatie, dd 28 november 2017;
- Tekening B6110, plattegronden blok 1, dd 20 november 2017;
- Tekening B6111, plattegronden blok 3, dd 20 november 2017;
- Tekening B6112, plattegronden blok 3, dd 20 november 2017;
- Tekening B6113, plattegronden blok 4, dd 28 november 2017;
- Tekening B6210, gevels blok 1, dd 20 november 2017;
- Tekening B6211, gevels blok 2, dd 20 november 2017;



- Tekening B6212, gevels blok 3, dd 20 november 2017;
- Tekening B6213, gevels blok 4, dd 20 november 2017;
- Tekening B6300, doorsnedes, dd 20 november 2017;
- Tekening B6400, het Lokaal, dd 17 oktober 2017;
- Tekening B6700, details, dd 20 november 2017;
- Tekening B6800, kozijnenstaat-buitenkozijnen, dd 20 november 2017;
- Tekening B6900, bouwbesluit, dd 28 november 2017;
- Kleur- en materialenstaat, dd 29 augustus 2017;
- Tekening B6001, situatie, dd 28 november 2017;
- Overzichtstekening C01, ondergrondse infrastructuur, dd 14 november 2017;
- Overzichtstekening C02, overzicht, dwarsprofielen en details, dd 14 november 2017
- Overzichtstekening C03, toekomstige situatie, dd 14 november 2017
- Overzichtstekening C01, ondergrondse infrastructuur + brandweeropstelplaatsen, dd 14 november 2017;
- Overzicht bestaande brandkranen, dd 23 januari 2017;
- Overzicht te kappen bomen, dd 8 november 2017;
- EPG berekening, Projectnummer:160046, dd 24 november 2017;
- Ventilatieberekeningen, projectnummer 16.0046, dd 29 november 2017.

#### **Nog in te dienen stukken**

Ten minste drie, maar bij voorkeur zes weken voor het begin van de werkzaamheden dienen de volgende stukken alsnog ter goedkeuring bij afdeling RO te worden ingediend:

- Uitgewerkte constructieve gegevens;
- Veiligheidsplan;
- Het leidingplan en aansluitpunten van gas-, elektra- en waterleiding;
- De aansluitpunten van de drinkwater- en warmwatervoorziening;

Houten, 1 februari 2018

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

b. a. 

mevrouw E. van den Hoven  
coördinator cluster Vergunningverlening

### **Beroepsclausule**

Als u het niet eens bent met deze vergunning kunt u daartegen op grond van het bepaalde in artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht, tegen betaling van griffierecht, beroep aantekenen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland (adres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht, t.a.v. Afdeling bestuursrecht). Het beroep dient te worden aangetekend binnen zes weken na de dag, volgend op de datum van het versturen van deze vergunning.

Het beroep kan slechts worden aangetekend door belanghebbenden die:

- zienswijzen op de ontwerpvergunning hebben ingediend;
- het niet eens zijn met de wijzigingen in deze vergunning ten opzichte van de ontwerpvergunning;
- redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op de ontwerpvergunning hebben ingediend.

Het beroep dient ten minste te bevatten:

- uw naam en adres, datum en handtekening;
- een omschrijving, datum en kenmerk van deze vergunning;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met deze vergunning (de gronden van het beroep).

### **Inwerkingtreding vergunning en voorlopige voorziening**

Deze vergunning treedt zes weken na de dag waarop deze is verstuurd in werking. Schorsing van de inwerkingtreding is slechts mogelijk als de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland (adres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht, t.a.v. Afdeling bestuursrecht), tegen betaling van griffierecht, wordt verzocht een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed dit, gelet op de betrokken belangen, vereist. Wel dient dan ook beroep te zijn aangetekend.

### **Specificatie leges volgens legesverordening 2017**

|                                       | <b>Bedrag in €</b> |
|---------------------------------------|--------------------|
| Vergunning bouwen (2.3.1)             | 56.052,19          |
| Buitenplanse afwijking (2.3.3.3)      | 1.771,00           |
| Beoord. constructiegegevens (2.3.1)   | 1.425,05           |
| Beoordelen veiligheidsplan (2.3.18.5) | 157,55             |
| Publicatiekosten (2.8.1)              | 54,60              |
| <b>Totaal</b>                         | <b>59.460,39</b>   |

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

## **1. Procedure**

### **Procedure**

De besluitvorming heeft plaatsgevonden volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

### **Publicatie aanvraag**

De aanvraag is op 6 september 2017 gepubliceerd in 't Groentje.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op de inhoud van de aanvraag en op het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht en de daarbij horende bijlagen zijn wij het bevoegd gezag om de aanvraag te behandelen.

### **Volledigheid aanvraag**

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid.

In onze brief van 3 oktober 2017 hebben wij gevraagd de aanvraag binnen 4 weken aan te vullen.

Op 31 oktober 2017 hebben wij de gevraagde aanvullingen, die de eerder ingediende stukken deels vervangen, ontvangen.

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

### **Opschorting van de beslistermijn**

Vanwege de genoemde aanvullingen op de aanvraag is de termijn voor het nemen van een besluit op de aanvraag opgeschort tot en met 30 maart 2017.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Op 20 september 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Houten besloten om het bouwplan, als dat past binnen het kader zoals vastgesteld op 20 september 2016 (voorstelnummer 2016-055), aan te wijzen als categorie geval waar geen verklaring van geen bedenking voor nodig is. Deze aanvraag valt binnen het vastgestelde kader en om die reden is er geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

### **De ontwerpvergunning**

De ontwerpvergunning heeft vanaf 14 december 2017 zes weken (tot en met woensdag 24 januari 2018) voor een ieder op ons gemeentehuis ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben dit in onze publicatie in 't Groentje van 13 december 2017 kunnen lezen. Tijdens de inzageperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

## **2. Overwegingen**

Aan deze vergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

### **Het bouwen van 20 woningen en een gebouw ten behoeve van logies (shortstay)**

- De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en het is aannemelijk gemaakt dat deze met uitzondering van de genoemde voorschriften hieraan voldoet.
- De aanvraag is getoetst aan de bouwverordening en het is aannemelijk gemaakt dat deze hieraan voldoet.
- Bij besluit van 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2011 vastgesteld. Hieruit vloeit voort dat er geen preventieve toetsing aan redelijke eisen van welstand is vereist voor deze aanvraag.
- Het plan betreft het bouwen van 20 eengezinswoningen en een gebouw (het Lokaal) waarin twee shortstay appartementen komen. Bij de woningen komen tuinen, openbare ruimte en bijbehorende parkeerplaatsen. In het plangebied stond de voormalige Mozalekschool. Alle bebouwing op het perceel is al gesloopt. De woningen worden geplaatst in 4 blokken en het lokaal staat als los gebouw daarnaast. Alle woningen en het lokaal bestaan uit 2 bouwvlagen en een kap. De maximale bouwhoogte van de woningen/het lokaal bedraagt 10.23 meter. Sommige gebouwen krijgen een lagere bouwhoogte. Elke woning krijgt een bijgebouw van 6m2, met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Bouwnummers 1 en 20 krijgen een bijgebouw van 12m2 van 3 meter hoog. Het gebouw 'Het Lokaal' krijgt op de begane grond een bijeenkomstfunctie. Op de verdieping komen twee shortstay appartementen. Onder shortstay wordt verstaan dat de minimale verhuurtijd van een appartement één maand is en de maximale verhuurtijd 9 maanden is.
- Het betreffende perceel ligt binnen de bebouwde kom en ligt in het gebied waar de beheersverordening Houten Noord en Zuid van toepassing is. Het perceel heeft de functie Maatschappelijk. Wonen op het perceel is niet toegestaan. De aanvraag past niet in het geldende bestemmingsplan.
- Op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo (uitgebreide procedure) kan medewerking worden verleend aan de benodigde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Daarover is het volgende overwogen.

Het bouwplan ziet op de bouw van 20 woningen en een gebouw ten behoeve van 2 shortstay appartementen boven een gemeenschappelijke ruimte / bijeenkomstruimte. Het voormalige schoolgebouw is gesloopt. De nieuwbouw wordt geplaatst in de maatschappelijke bestemming. Voor die strijdigheid wordt afgeweken van de beheersverordening. Bij de omgevingsvergunningaanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, die onderdeel is van deze omgevingsvergunning. Deze is beoordeeld en akkoord bevonden. De gemeente Houten onderschrijft dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Uit het aangeleverde bodemonderzoek blijkt dat er geen beletselen zijn om het perceel in gebruik te nemen voor bewoning.

Qua parkeren worden op het terrein 36 parkeerplaatsen gerealiseerd. Buiten het terrein aan de Putterhaag komen nog 6 parkeerplaatsen (ter plaatse van de oude ingang van de school). Met in totaal 42 parkeerplaatsen voldoet het plan aan de geldende parkeernormen.

De op en rond het perceel aanwezige te kappen bomen komen niet voor op de bomenlijst van de gemeente Houten en kunnen om die reden omgevingsvergunningvrij worden gekapt. Voor de te kappen bomen geldt wel een herplantplicht. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

De gemeente en aanvrager hebben in een eerder stadium contact gehad met de omliggende burens en de plannen toegelicht. Zoals ook toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing.

Het bouwplan schaadt geen belangen van derden. Om bovenstaande redenen zijn we voornemens om de omgevingsvergunning en de afwijking van het bestemmingsplan te verlenen.

### **3. Voorschriften**

#### **Gedetailleerde constructieve gegevens**

De constructiegegevens zijn bij ons ingediend en zijn beoordeeld door onze constructeur. In het toetsrapport van 15 november 2017 is aangegeven wat er nog moet worden aangeleverd. De constructies dienen nog nader uitgewerkt te worden. Met de bouwwerkzaamheden mag pas worden begonnen, als de constructiegegevens volledig akkoord zijn bevonden door onze constructeur.

#### **Brandweeraspecten**

1. De woningen van blok 2 moeten worden voorzien van rookmelders op de begane grond in de woonkamer / keuken.
2. De deuren van de logiesfunctie L01 en L02 moeten zelfsluitend uitgevoerd worden.
3. Binnen 40 meter vanaf een toegang van een woning moet een toereikende bluswatervoorziening aanwezig zijn.

#### **Installaties**

Het leidingplan en aansluitpunten van gas-, elektra- en waterleiding en de aansluitpunten van de drinkwater- en warmwatervoorziening dienen nader uitgewerkt te worden op tekening en ter beoordeling aan de gemeente Houten worden gestuurd.

#### **Bouwveiligheidsplan**

De gegevens en beschelden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen (ten minste drie, maar bij voorkeur zes weken) voor de uitvoering van de werkzaamheden, alsnog ter goedkeuring bij de afdeling RO te worden ingediend.

Met de volgende onderdelen:

- a. één of meer tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
  - 1°. de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
  - 2°. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
  - 3°. de situering van het bouwwerk;
  - 4°. de aan- en afvoerwegen;
  - 5°. de laad-, los- en hijszones;
  - 6°. de plaats van bouwketen;
  - 7°. de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
  - 8°. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
  - 9°. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- b. gegevens en beschelden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
  - 1°. de hoofdopzet van de verticale bouwputafschieding en de bouwputbodem;
  - 2°. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- d. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

**Start van de werkzaamheden, plaats en hoogtebepaling**

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart dient afdeling RO te worden geïnformeerd over:

- ▶ de hoogte van de begane grondvloeren;
- ▶ de rooilijnen.

**Meldingen start werkzaamheden**

De vergunninghouder dient aan afdeling RO mededeling te doen van:

- ▶ veranderingen betreffende het adres van degene(n) onder wiens leiding de werkzaamheden worden uitgevoerd;
- ▶ de aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen tevoren;
- ▶ de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, tenminste twee werkdagen tevoren;
- ▶ de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden tenminste twee werkdagen tevoren;
- ▶ de aanvang van het storten van beton, tenminste één werkdag tevoren;
- ▶ de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten, onmiddellijk na voltooiing;
- ▶ de voltooiing van onderdelen van het bouwwerk, onmiddellijk na voltooiing.

Deze mededelingen aan de afdeling RO kunnen gedaan worden via telefoonnummer (030) – 63 92 611 of via [omgevingsloket@houten.nl](mailto:omgevingsloket@houten.nl).

**Inzage van de vergunning**

De vergunninghouder dient er voor te zorgen dat de vergunning en de daarvan deel uitmakende stukken op de locatie waar de werkzaamheden worden uitgevoerd aanwezig zijn en op eerste verzoek van een toezichthouder van of namens de afdeling RO ter inzage worden gegeven.

#### **4. Aandachtspunten**

##### **Burgerlijk Wetboek**

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

##### **Archeologie**

Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij of zij volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet verplicht dit direct te melden. Deze melding dient te gebeuren bij het meldpunt archeologie van de provincie Utrecht: 030-220 55 34 of [meldpunt.archeologie@landschaperfgoedutrecht.nl](mailto:meldpunt.archeologie@landschaperfgoedutrecht.nl).

##### **Openbare weg of gemeentegrond**

Voor het gebruik van de openbare weg of andere gemeentegrond voor het plaatsen van bouwobjecten zoals bouwmaterialen, containers en dergelijke, kan afhankelijk van de omvang en locatie, onze toestemming vereist zijn. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van de gemeente Houten [www.houten.nl/burgers/wonen-en-leefomgeving/bouw-en-verbouw/vergunning-voor-het-plaatsen-van-materiaal-op-de-openbare-weg](http://www.houten.nl/burgers/wonen-en-leefomgeving/bouw-en-verbouw/vergunning-voor-het-plaatsen-van-materiaal-op-de-openbare-weg) en bij vragen adviseren wij u contact op te nemen met onze afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Bouwmaterialen en dergelijke welke zonder toestemming op de openbare weg of andere gemeentegrond zijn geplaatst terwijl dit wel vereist is, kunnen door ons worden verwijderd. De kosten van verwijdering en eventueel aangerichte schade (ook aan het openbaar groen) worden verhaald.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte (het opbreken van verharding en/of het graven in een groenvoorziening) niet in opdracht van de gemeente Houten, is vooraf toestemming nodig van de gemeente Houten. Deze toestemming wordt verstrekt middels een graafvergunning die via de AVOI applicatie wordt verstrekt. 10 dagen voor de eventuele start van de werkzaamheden dient u contact op te nemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte.

##### **Uitweg/ Uitrit**

Een uitweg(ook wel uitrit/inrit genoemd) is een aansluiting vanuit een perceel op de openbare weg. Wanneer u een uitweg naar de weg wilt aanbrengen, kunt u contact opnemen met de heer M. Rakke van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Houten.

##### **Werktijden**

Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidsniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, moeten op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur worden uitgevoerd.

##### **Riolering**

Bij eventuele vragen over uw (nieuwe) aansluiting op de riolering en bij algemene vragen over de riolering kunt u contact opnemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte of een email sturen naar [riolering@houten.nl](mailto:riolering@houten.nl)

### **Hoogheemraadschap**

- Voor de volgende onderdelen moet een watervergunning worden aangevraagd of geldt een meldingsplicht bij het waterschap:
  - o het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater;
  - o eventueel andere onderdelen die na detaillering worden toegevoegd bij het plan.
- Indien van toepassing: Tijdelijke onttrekkingen van grondwater tijdens bouwwerkzaamheden zijn vergunningsplichtig, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op oppervlaktewater. Een watervergunning moet worden aangevraagd indien: er onttrekking van meer dan 100m<sup>3</sup>/h en/of langer dan een half jaar en/of op meer dan 9 meter diepte plaatsvindt. Let op dat de procedure voor vergunningaanvraag een half jaar kan duren. Indien geen Watervergunning hoeft te worden aangevraagd, kan nog wel een melding nodig zijn.
- Contactpersoon vergunningverlening bij het waterschap is de heer D. van Ballegooijen, bereikbaar op telefoonnummer (030) 634 5805 of e-mail [dick.van.ballegooijen@hdsr.nl](mailto:dick.van.ballegooijen@hdsr.nl)

### **Correspondentie**

Op alle correspondentie (ook die van uw adviseurs) dient het plannummer 0169069 / UV17278 vermeld te staan. Als er gebruik gemaakt wordt van andere indelingen moeten de nieuwe tekeningen ter goedkeuring opgestuurd worden naar de Gemeente Houten.

### **Naleving van de vergunning**

De vergunninghouder of zijn/haar adviseur(s) en/of bouwer zijn verantwoordelijk voor het juist naleven van de verleende vergunning.

### **Intrekking van de vergunning**

Op grond van artikel 2.33 van de Wabo, kan voor een vergunningsplichtig werk de vergunning worden ingetrokken als niet binnen 26 weken na het verlenen van de vergunning begonnen is met de werkzaamheden.



# Stroomlijn Rapport

