

Ontwikkelingsverband Houten C.V.  
t.a.v. de heer A. de Vos  
De Brand 30  
3823 LK AMERSFOORT

## Omgevingsvergunning UV16151.

Op 6 juni 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 48 grachtwoningen op de adressen Cella Gallia 2 t/m 96 (even) te Houten. Deze aanvraag hebben wij geregistreerd onder nummer 0134276.

### Besluit

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

Bouwen	Bouwen van 48 grachtwoningen
Planologisch strijdig gebruik	Bouwen van 48 grachtwoningen

De volgende onderdelen maken deel uit van deze vergunning:

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

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de bouwvergunning **BV 20080119** gedeeltelijk in te trekken. Deze gedeeltelijke intrekking betreft de bouwvergunning voor de woningen in de blokken 3 en 4 (gelegen aan de Cella Gallia) en de woningen in blok 5 (gelegen aan de Cella Asia) zoals genoemd op de bouwkundige tekeningen van KOW architecten, nummer BV-4-270 d.d. 02-08-200, die deel uitmaken van de bouwvergunning met nummer BV20080119.

Tevens hebben wij gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besloten de bouwvergunning **BV20080323** gedeeltelijk in te trekken. Deze gedeeltelijke intrekking betreft de bouwvergunning voor 1 appartemententoren inclusief parkeervoorziening aan de rand van het plangebied Castellum-West. Deze gedeeltelijke intrekking betreft de bouwvergunning van de zuidelijke toren aan de Cella Gallia te Houten.

### **Gewaarmerkte stukken**

De volgende stukken maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraagformulier;
- Bouwkundige tekeningenset van KOW architecten (projectnummer A-2014468) volgens bijgevoegde tekeningenlijst, d.d. 03-06-2016 (met wijz. A d.d. 20-06-2016);
- Overzicht materialen & kleuren, KOW architecten d.d. 22-12-2015;
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen, opgesteld door Antea groep, definitief revisie02 d.d. 13 mei 2015 (met kleine aanpassing d.d. 21-04-2016);
- Milieu prestatie berekening d.d. 02-06-2016;
- EPC berekening, d.d. 03-06-2016 (66 pagina's, alleen voorblad meegezonden);
- EPC optie-aanstuurlijst d.d. 27-06-2016;
- Bouwbesluittoets, DO.C-700 project Castellum te Houten fase 2, d.d. 03-06-2016;
- Akoestisch-bouwtechnisch onderzoek geluidwering gevels 15 grachtwoningen, buro bouwfysica, d.d. 6 april 2016.

### **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:

- Gedetailleerde constructieve tekeningen en berekeningen;
- Bouwveiligheidsplan.

Houten, 3 november 2016

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

mevrouw E. van den Hoven  
coördinator cluster Vergunningverlening  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

## 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 2016

	<b>Bedrag in €</b>
Vergunning bouwen (2.3.1)	125.280,00
Buitenplanse afwijking (2.3.3.3)	1.755,20
Publicatiekosten (2.8.1)	54,15
<b>Totaal</b>	<b>127.089,35</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 15 juni 2016 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 17 juni 2016 hebben wij gevraagd de aanvraag voor 15 juli 2016 aan te vullen. Op 27 juni 2016 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 19 december 2016.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht of 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 voorafgaand aan de vergunningaanvraag een raadsvoorstel ingediend bij de raad van de gemeente Houten met het verzoek het oprichten van 71 grachtwoningen aan de Westrand van Castellum planologisch mogelijk te maken.

Aangezien wij dus vooruitlopend op deze vergunningaanvraag de ruimtelijke onderbouwing hebben voorgelegd aan de raad van de gemeente Houten hebben wij al op 2 juli 2015 van de gemeenteraad een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van deze vergunningaanvraag, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van deze gevraagde omgevingsvergunning.

### **De ontwerpvergunning**

De ontwerpvergunning heeft vanaf donderdag 25 augustus 2016 zes weken voor een ieder op ons gemeentehuis ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben dit in onze publicatie in 't Groentje van woensdag 24 augustus 2016 kunnen lezen.

Over de ontwerpvergunning heeft geen hoorzitting plaatsgevonden.

### **Zienswijzen**

Binnen de ter inzage termijn zijn **geen** zienswijzen ingediend.

### *Reacties*

Op 31 augustus 2016 hebben wij per e-mail een formele reactie van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) ontvangen. In het kort bevat de reactie van HDSR het volgende:

1. In het voortraject is onderzoek gedaan naar de bodem (grondwater, zettingsgevoeligheid) en de waterhuishouding (waterhuishoudingsplan Houten Vinex, geohydrologisch onderzoek) en is een provinciale Ontgrondingsvergunning Castellum verleend;
2. Afgevraagd wordt of er onderzoek verricht is naar de gevolgen van de ontgroning voor de naastgelegen bebouwing met archeologische waarden en de gevolgen voor de nieuw te graven gracht voor de fundering van oude gebouwen tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden;
3. Gevraagd wordt om de vergunningplicht in de ruimtelijke onderbouw te benoemen, aangezien een Watervergunning nodig is voor het (tijdelijk) onttrekken van grondwater.

Wij beantwoorden de ingediende reactie als volgt:

1. De genoemde onderzoeken naar bodem/zetting en waterhuishouding zijn al meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Castellum 2008. In dit bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden voor woningen, appartementen, parkeergarages en het graven van een watergang (gracht) opgenomen en ruimtelijk onderbouwd met onder andere de genoemde onderzoeken;
2. De aanvraag betreft het bouwen van 48 grachtwoningen. De afwijking van het bestemmingsplan heeft te maken met het niet realiseren van de westelijke onderdoorgang en het niet realiseren van de appartementen aan de zuidwest rand van Castellum. Dit is in strijd met de ter plaatse geldende aanduidingen uit het bestemmingsplan. Het realiseren van een gracht of parkeergarage maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. Bemaling is voor dit project zodoende niet aan de orde. Gezien de aard van de strijdigheid met het bestemmingsplan is in de onderbouw bij de nieuwe aanvraag voor het bouwen van 48 grachtwoningen niet uitgebreid ingegaan op alle ruimtelijke aspecten, waaronder hetgeen in de reactie is benoemd;
3. Zoals bovenstaand beantwoord, maakt het graven van de gracht en het realiseren van een parkeergarage geen onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning. Onttrekken van grondwater ten bate van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, is daarom niet aan de orde.  
De algemene vereiste dat een Watervergunning benodigd is voor het onttrekken van grondwater, is als aandachtspunt opgenomen onder punt 4 van dit besluit.

Naar aanleiding van de ingediende reactie is de ruimtelijke onderbouw behorend bij het besluit aangevuld. Inhoudelijk is de aanvraag niet gewijzigd. Onder '2. Overwegingen' is de aanvulling van de ruimtelijke onderbouw beschreven.

## **2. Overwegingen**

Aan deze vergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

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

- 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 perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Castellum". De betreffende gronden hebben de bestemming "Wonen" met daarbij de aanduidingen "voorgevelrooilijn", "maximaal bebouwingspercentage", "maximale goothoogte in meters", "minimale goothoogte in meters", "erf" ter plaatse van de erven van de woningen en de aanduiding "zone aan- en bijgebouwen" ter plaatse van de buitenbergingen. Op twee plaatsen is met de aanduiding "onderdoorgang" de onderdoorgang voor de langzaam verkeerroute aangegeven.

Ten zuiden van de westelijke onderdoorgang, de zuidwestelijke hoek van Castellum en ten westen van de spoorlijn is een groot vlak met de bestemming "Wonen" aangegeven zonder erf en met de aanduidingen "maximale bouwhoogte" en "begrenzing parkeerkelder". Aan de buitenzijde van het plangebied, langs de te graven watergang, is middels een aanduiding een zone opgenomen voor erkers en balkons bij de woningen.

Bij de bestemming "Wonen" bedraagt de minimale goothoogte 8 meter en de maximale goothoogte 12 meter. Op de hoeken van Castellum, bij de westelijke onderdoorgang en op de hoek nabij de spoorlijn zijn afwijkende maximale goothoogtes opgenomen van respectievelijk 16 meter (hoek nabij spoorlijn), 20 meter (zuidwesthoek Castellum) en 18 meter (onderdoorgang langzaam verkeerroute). Daarnaast is voor de zuidwesthoek het bebouwingspercentage op maximaal 80% bepaald.

In artikel 11 van de regels van het bestemmingsplan zijn de bepalingen opgenomen voor de bestemming "Wonen". De gewijzigde verkaveling en invulling van de westrand van Castellum past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan. In het voorliggende plan verdwijnen de appartementen in het plangebied en er is geen sprake meer van een westelijke onderdoorgang.

### **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**

Om het project te kunnen realiseren is gezien het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een afwijking van het bestemmingsplan vereist. Artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo biedt hiervoor de mogelijkheid. Voorwaarde is dat het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd en is onderdeel van dit besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom wij bereid zijn ontheffing te verlenen van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.

In verband met de ingediende formele reactie van HDSR tijdens de zienswijzeperiode wordt aan de ruimtelijke onderbouwing het volgende toegevoegd.

*Aanvullende ruimtelijke onderbouwing*

De aanvraag betreft het bouwen van 48 grachtwoningen. De afwijking van het bestemmingsplan heeft te maken met het niet realiseren van de westelijke onderdoorgang en het niet realiseren van de appartementen aan de zuidwest rand van Castellum. Dit is in strijd met de ter plaatse geldende aanduidingen uit het bestemmingsplan Castellum 2008. Het realiseren van een gracht of parkeergarage maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. Bemaling is voor dit project zodoende niet aan de orde. Negatieve effecten op de omliggende (cultuurhistorische) bebouwing of de archeologische waarden zijn daarom niet te verwachten.

### **3. Voorschriften**

#### **Gedetailleerde constructieve gegevens**

De gedetailleerde berekeningen en -tekeningen van de constructies in hout, staal, (gewapend)beton, lichtmetalen, kunststoffen, alsmede de gegevens met betrekking tot de bevestiging van dakbedekkingen, moeten (ten minste 3, maar bij voorkeur 6 weken) voor de uitvoering van de werkzaamheden, alsnog ter goedkeuring bij de afdeling RO worden ingediend. (artikel 4.7 BOR)

#### **Bouwveiligheidsplan**

De gegevens en bescheiden 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 bescheiden 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 bouwputafscheiding en de bouwputbodemp;
  - 2°. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- d. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

#### **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 burenrrecht kan voor het uitvoeren van deze vergunning van belang zijn.

### **Archeologie**

Als 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 de Monumentenwet verplicht dit direct te melden. Deze melding dient te gebeuren bij het meldpunt archeologie van provincie Utrecht (030-2582134 of 06-18300526).

### **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.

### **Watervergunning**

Voor het onttrekken van grondwater is een watervergunning benodigd. Deze dient aangevraagd te worden bij Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

### **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)

### **Correspondentie**

Op alle correspondentie (ook die van uw adviseurs) dient het plannummer 0134276 vermeld te staan.

**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.