

ARCHIEFEXEMPLAAR	Deponeren

Vergunningverlening Toezicht en Handhaving

Onderdoor 25
 Postbus 30, 3990 DA Houten
 Telefoon 030 639 26 11
 Fax 030 639 28 99
 E-mail: gemeentehuis@houten.nl
 Internet: www.houten.nl

██████████
 Lagedijk 15
 3998 KA SCHALKWIJK

gemeente Houten



**Omgevingsvergunning
 UV23162**

Op 21 juli 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het transformeren van een monumentale schuur naar woning met aanbouw op het perceel Lagedijk 15 in Schalkwijk ontvangen. Conform het adresbesluit heeft de getransformeerde woning nummer 15a gekregen. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder nummer 806976.

Besluit

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

Aanleg	aanleggen van twee parkeerplaatsen
Bouwen	transformeren monumentale schuur naar woning met aanbouw
Planologisch strijdig gebruik	transformeren monumentale schuur naar woning met aanbouw
Monument	transformeren monumentale schuur naar woning met aanbouw

De volgende onderdelen maken deel uit van deze vergunning:

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

De volgende stukken maken deel uit van deze vergunning:

- publiceerbare aanvraag/melding met OLO-nummer: 7866599 d.d. 21-07-2023;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 04-07-2023;
- Tekening 110 – verbouwing schuur tot woning d.d. 31-10-2023;
- Tekening 111 – verbouwing schuur tot woning d.d. 31-10-2023;
- Bouwbesluittoetsing d.d. 19-07-2023;
- Ber-01 – constructieve berekening d.d. 21-07-2023;
- Bijlage A bij constructieve berekening d.d. 21-07-2023;
- Documentnummer: 23ZP0537-adv-01 – rapport fundering d.d. 12-06-2023;
- Blad DO-C100, DO- C101 en TO-C100 - constructieschema d.d. 24-07-2023;
- Bijlage berekening fundering op palen avegaarpaal paalpuntniveau d.d. 17-05-2023;
- Bijlage berekening fundering op palen avegaarpaal rekenwaarde maximum draagkracht d.d. 17-05-2023;
- Bijlage berekening fundering op palen schroefinjectiepaal

Berichtnummer: 694194



Zaaknummer: 0806976

- paalpuntniveau lage alfa d.d. 17-05-2023;
- Bijlage berekening fundering op palen schroefinjectiepaal paalpuntniveau hoge alfa d.d. 17-05-2023;
- Bijlage berekening fundering op palen schroefinjectiepaal rekenwaarde maximum draagkracht lage alfa d.d. 17-05-2023;
- Bijlage berekening fundering op palen schroefinjectiepaal rekenwaarde maximum draagkracht hoge alfa d.d. 17-05-2023;
- Tekening sondering, *ingediend op* d.d. 21-07-2023;
- Quick scan flora en fauna d.d. 23-08-2022;
- Bouwhistorische quick scan met waardestelling d.d. 03-02-2022;
- Participatieplan d.d. 06-10-2023;
- Participatielogboek d.d. 29-11-2023;
- Foto's bestaande situatie en referentiebeelden, *ingediend op* d.d. 21-07-2023.

Houten, 12 maart 2024

namens burgemeester en wethouders van Houten,



teammanager team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

Specificatie leges

	Bedrag in €
Beoordelen flora en fauna-onderzoek (2.3.18.3)	[REDACTED]
Vergunning bouwen (2.3.1)	[REDACTED]
Vergunning aanleggen (2.3.2.1)	[REDACTED]
Vermindering i.v.m. principeverzoek (2.2.3)	[REDACTED]
Beoordelen constructiegegevens (2.3.1)	[REDACTED]
Publicatiekosten (2.8.1)	[REDACTED]
Buitenplanse afwijking (2.3.3.3)	[REDACTED]
Vergunning monument (2.3.5.1)	[REDACTED]
Totaal te betalen	[REDACTED]

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

Wanneer kunt u starten met de werkzaamheden?

Na 10 april 2024 kunt u starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u een beroepschrift indienen.

Hoe dient u een beroepschrift in?

Als u beroep wilt aantekenen, dan stuurt u uiterlijk 10 april 2024 een beroepschrift. Daar staat de volgende informatie in:

- de datum waarop u het beroepschrift stuurt;
- uw naam, adres, postcode en woonplaats; graag ook uw telefoonnummer en e-mailadres vermelden;
- het besluit waarmee u het niet eens bent; u mag ook een kopie van dit besluit meesturen;
- waarom u het niet eens bent met dit besluit;
- uw handtekening.

U kunt uw beroepschrift op twee manieren versturen:

1. Via de post. Stuur uw brief naar dit adres: Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrechtspraak, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.
2. Via het digitale loket van de rechtbank. Kijk op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U logt in met uw DigiD of eHerkenning.

Voor het indienen van een beroepschrift moet u geld betalen, ook als u die digitaal indient.

Wilt u niet wachten op de beslissing op uw beroep?

Als u een beroepschrift indient, verandert dat op dit moment niets aan dit besluit.

Wilt u voorkomen dat de werkzaamheden na 10 april 2024 mogen starten voordat er op uw beroep is beslist? Dan vraagt u de rechtbank in een brief om een voorlopige voorziening. De voorlopige voorziening kan ervoor zorgen dat de werkzaamheden in de vergunning niet worden uitgevoerd totdat de rechter uitspraak op het beroep heeft gedaan. Schrijf in uw brief waarom er sprake is van een spoedeisende situatie en dat het belangrijk is dat de rechter snel beslist.

Let op: u kunt dit alleen aan de rechter vragen als u óók een beroepschrift indient.

U kunt uw verzoek om een voorlopige voorziening op twee manieren versturen:

1. Via de post. Stuur uw brief naar dit adres: Rechtbank Midden-Nederland, de voorzieningenrechter, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.
2. Via het digitale loket van de rechtbank. Kijk op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U logt in met uw DigiD of eHerkenning.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening moet u geld betalen, ook als u die digitaal indient.

1. Procedure

Bevoegd gezag

Gelet op de inhoud van uw aanvraag en op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en zijn wij het bevoegd gezag om een besluit op uw aanvraag te nemen.

Besluit omgevingsrecht en uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het transformeren van een monumentale schuur naar woning met aanbouw voldoet niet aan het gestelde in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Daarom hebt u daarvoor een vergunning nodig.

Uit de toets aan het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' blijkt dat de werkzaamheden in strijd zijn met dat bestemmingsplan.

De besluitvorming heeft wegens de functieverandering van een rijksmonument plaatsgevonden volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Indien voor ten minste één onderdeel van de aanvraag de uitgebreide procedure geldt, dan geldt dat voor de hele aanvraag.

Publicatie aanvraag

Wij hebben uw aanvraag op 2 augustus 2023 op www.officielebekendmakingen.nl gepubliceerd.

Volledigheid aanvraag

Wij hebben uw aanvraag aan de hand van de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid.

Uw aanvraag bevatte onvoldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen daarvan op de fysieke leefomgeving. Daarom hebben wij uw gemachtigde in onze brief van 5 september 2023 gevraagd om uw aanvraag binnen zes weken na de verzenddatum van die brief aan te vullen.

Op 23 oktober 2023 hebben wij de gevraagde aanvullingen, die de eerder ingediende stukken deels vervangen, van uw gemachtigde ontvangen.

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

Opschorten beslistermijn

Vanwege de aanvullingen op uw aanvraag is de termijn voor het nemen van een besluit op uw aanvraag opgeschort tot en met 8 maart 2024.

De ontwerpvergunning

De ontwerpvergunning heeft van 4 januari 2024 tot en met 14 februari 2024 voor een ieder op ons gemeentehuis ter inzage gelegen. Iedereen heeft dit in de publicatie van 3 januari 2024 in 't Groentje en op www.officielebekendmakingen.nl kunnen lezen.

Binnen de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Overwegingen

Aan deze vergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bouwbesluit 2012

Wij hebben uw aanvraag aan dit besluit getoetst. U hebt aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag, met uitzondering van de voorschriften in hoofdstuk 3, hieraan voldoet.

Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag aan deze verordening getoetst. U hebt aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hieraan voldoet.

Welstandsnota 2011

Uit deze nota vloeit voort dat wij uw aanvraag niet preventief aan redelijke eisen van welstand hoeven te toetsen.

Bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk'

Uw perceel is gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' van toepassing is.

De schuur die wordt getransformeerd, de corridor en het tuinhuis staan in de enkelbestemming 'Wonen – Vrijstaand' en de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 1'.

De twee parkeerplaatsen van Lagedijk 15a worden aangelegd in de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 1'.

De twee bergingen worden gerealiseerd in de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap 1' en een klein stukje 'Waarde – Landschap 3'.

Bestemming 'Wonen – Vrijstaand'

Transformatie schuur

Gebruik

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroepen- en bedrijven-aan-huis. Het transformeren van een schuur naar een woning past daarmee binnen de gebruiksregels van deze bestemming.

Bouwen

Vier dakramen linker zijgevel

In deze bestemming zijn geen beperkingen opgenomen voor het realiseren van vier dakramen in de linker zijgevel.

Inpandige verbouwingen

In de schuur worden verschillende inpandige verbouwingen gedaan om de schuur te transformeren naar een woning. Voor inpandige verbouwingen zijn geen beperkingen opgenomen in deze bestemming.

Het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal (tenzij anders aangegeven), te weten één. Na het transformeren van de schuur tot woning zijn er twee woningen aanwezig binnen het bouwvlak. Aan de inhoud, goot- en bouwhoogte en de vrijstaande vorm verandert niets. Ook staat de te transformeren schuur binnen het bouwvlak.

Conclusie planologische beoordeling schuur

Het transformeren van een schuur naar woning is in strijd met deze bestemming omdat er na de transformatie twee woningen binnen het bouwvlak aanwezig zijn, waar er maximaal één aanwezig mag zijn.

Corridor en tuinhuis

Gebruik

De corridor en het tuinhuis worden ten behoeve van de nieuwe woning gerealiseerd en passen daarmee binnen de gebruiksregels van deze bestemming.

Bouwen

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen het bouwvlak worden gebouwd, mits de oppervlakte niet groter is dan 50% van het bouwperceel, tot een maximum van 50 m². De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

De goot- en bouwhoogte van het tuinhuis bedragen 3,25 meter. Die van de corridor bedragen 2,8 meter. De totale oppervlakte bedraagt ongeveer 50 m².

Conclusie planologische beoordeling corridor en tuinhuis

De goothoogte van het tuinhuis is in strijd met de bouwregels van deze bestemming (5 cm te hoog).

In het bestemmingsplan is in artikel 45.2 een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen. Hierin is opgenomen dat met maximaal 10% van de genoemde maten kan worden afgeweken. In dit geval leidt een goothoogte van 3,25 meter (in plaats van 3,2 meter) niet tot een onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Ook is dit stedenbouwkundig gezien niet bezwaarlijk. Daarom zijn wij bereid om medewerking te verlenen aan een goothoogte van 3,25 meter.

Bestemming 'Agrarisch'

Twee parkeerplaatsen Lagedijk 15a

Gebruik

Volgens de gebruiksregels van deze bestemming is het toegestaan om parkeervoorzieningen aan te leggen.

Voor deze werkzaamheden is geen aanlegvergunningplicht opgenomen binnen deze bestemming.

Conclusie planologische beoordeling twee parkeerplaatsen

Het aanleggen van twee parkeerplaatsen is niet (aanleg)vergunningplichtig op grond van deze bestemming (wel op grond van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 1').

Twee bergingen Lagedijk 15 en Lagedijk 15a

Gebruik

De twee bergingen worden ten dienste van de woonbestemming gerealiseerd en passen niet binnen de gebruiksregels van deze bestemming.

Bouwen

Binnen deze bestemming mag alleen buiten het bouwvlak 1 schuilstal per bedrijf worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 20 m² en niet hoger dan 3 meter. De bergingen zijn daarmee in strijd met de bouwregels van deze bestemming.

Conclusie planologische beoordeling twee bergingen

De twee bergingen zijn zowel in strijd met de gebruiks- als de bouwregels van deze bestemming.

De twee bergingen liggen binnen het stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied kan in beginsel gebouwd worden, zo lang waardevol groen gebied niet zomaar wordt weggehaald. Gezien dit gegeven is er planologisch gezien geen bezwaar tegen de twee bergingen op deze locatie.

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap 1' en 'Waarde – Landschap 3'

Bij alle werkzaamheden is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 1' van toepassing en bij een heel klein stukje van de achterste berging is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 3' van toepassing.

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning oppervlakteverhardingen aan te leggen. De twee parkeerplaatsen zijn dus (aanleg)vergunningplichtig.

De werkzaamheden als bedoeld in lid 34.2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze het karakteristieke landschap, zoals in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk' (paragraaf 3.3.1) niet in onevenredige mate schaden;
- b. deze de natuurwaarden ter plaatse van de bestemming Natuur niet in onevenredige mate schaden;
- c. burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de landschap omtrent het bepaalde onder a en b.

Er is geen bezwaar vanuit landschappelijk oogpunt tegen het tuinhuis en de corridor. Ook de bergingen die verder van de bebouwing af staan zorgen niet voor bezwaar. Deze staan voldoende ingebouwd zodat zij geen aantasting van het landschap vormen. Door het aanleggen van de parkeerplaatsen worden het karakteristieke landschap en de natuurwaarden niet in onevenredige mate geschaad.

Uit de bij deze omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing en uit bovenstaande toets aan de bestemmingsplanregels blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en is er geen bezwaar tegen deze ontwikkeling.

Erfgoedverordening

De schuur betreft een rijksmonument, monumentnummer 22960. Vanwege de functieverandering van een rijksmonument is advies aan de Gemeentelijke Adviescommissie voor Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: Erfgoedcommissie) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) gevraagd.

Het plan heeft betrekking op de vrijstaande schuur ten zuidwesten van de boerderij die wordt getransformeerd tot woning. De Erfgoedcommissie en de RCE hebben het plan in een vooroverleg in de vergadering van 3 maart 2022 besproken. In de vergadering van de Erfgoedcommissie van 30 augustus 2023 is de huidige aanvraag voor definitief advies voorgelegd.

In artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het slopen, verstoren, verplaatsen of in

enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of herstellen, gebruiken, of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Zowel de Erfgoedcommissie als de RCE zijn van mening dat de aantasting van het monument in het plan zeer gering is. De zuidgevel van de monumentale schuur blijft in deze ongewijzigd. De te plaatsen dakramen zijn nodig om daglicht te genereren. Beide hebben positief geadviseerd op de aanvraag.

Ecologische quick scan

Op 8 augustus 2022 is een veldbezoek gebracht aan het perceel Lagedijk 15 (nu: Lagedijk 15a) in Schalkwijk om de gevolgen voor flora en fauna van de voorgenomen werkzaamheden in kaart te brengen. Van dit veldbezoek is een rapport uitgesteld en dit rapport is onderdeel van deze omgevingsvergunning. De conclusie van het rapport is dat de geplande werkzaamheden geen nadelig effect hebben op beschermde soorten. Algemeen voorkomende soorten kunnen worden aangetroffen. Het voorkomen van deze soorten wordt niet in gevaar gebracht. De zorgplicht blijft van kracht. Dit betekent dat er voldoende zorg gedragen moet worden voor aangetroffen individuen. Er is geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren naar beschermde soorten.

De conclusie van het rapport is ter beoordeling doorgestuurd naar de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht. Door hen is beoordeeld dat de conclusies uit het rapport juist zijn. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel dient rekening te worden gehouden met algemene broedvogels.

Participatie

In een vroeg stadium, in het voorjaar van 2022, heeft u uw directe burens, andere omwonenden en de school grenzend aan het perceel reeds geïnformeerd over uw plannen. U heeft één-op-één gesprekken met hen gevoerd. Tijdens deze eerste gesprekken zijn een aantal zorgen geuit, zoals onder andere geluidsoverlast. Naar aanleiding van de uitgesproken zorgen is hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden, zoals het aanbrengen van isolatie om geluidsoverlast te beperken. In de zomer van 2023 is nogmaals met iedereen gesproken. Uit het participatielogboek blijkt dat alle geïnformeerden positief tegenover de ontwikkeling staan.

Conclusie

Gelet op al het voorgaande verlenen wij u op grond van de artikelen 2.10, eerste lid, 2.11, eerste lid, 2.12 eerste lid, aanhef en onder a, ten derde en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde vergunning voor het transformeren van een monumentale schuur met aanbouw. De vergunning wordt verleend voor de activiteiten bouwen, aanleg, planologisch strijdig gebruik en monument (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, b, c en f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

3. Voorschriften

Gedetailleerde constructieve gegevens

Ten minste drie, maar bij voorkeur zes weken voor het begin van de werkzaamheden moeten de gedetailleerde berekeningen en -tekeningen van de constructies, zoals vermeld in het toetsingsrapport 223035.51.TR.001.RK, ter goedkeuring worden ingediend bij ons team VTH.

Mitigerende maatregelen quick scan

- Tijdens het uitvoeren van de geplande werkzaamheden moet rekening worden gehouden met broedgevallen van algemene broedvogels. Grofweg kan een broedseizoen worden gehanteerd van 15 maart – 15 augustus. Ook broedgevallen buiten deze periode moeten worden beschermd.
- Het rooien van vegetatie kan tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd wanneer uit controle door een ter zake deskundige blijkt dat er geen broedvogels aanwezig zijn.
- Mocht blijken dat buiten het broedseizoen alsnog een broedgeval wordt aangetroffen, dan dient het werk per direct te worden stilgelegd en contact te worden opgenomen met een deskundige.

Mededelingen aan team VTH

Via (030) 639 26 11 of via omgevingsloket@houten.nl moet u het volgende aan ons team VTH meedelen:

- de hoogte van de begane grondvloeren, voor het begin van de werkzaamheden;
- de rooilijnen, voor het begin van de werkzaamheden;
- het begin van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen voor het begin;
- het inbrengen van funderingspalen, ten minste twee werkdagen voor het begin;
- het begin van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen voor het begin;
- het begin van het storten van beton, ten minste één werkdag voor het begin;
- het voltooiën van grondleidingen en afvoerputten, meteen na het voltooiën;
- het voltooiën van de werkzaamheden in deze vergunning, meteen na het voltooiën.

Inzien vergunning

U moet ervoor zorgen dat deze vergunning en de stukken die daar deel van uitmaken op het perceel Lagedijk 15 in Schalkwijk aanwezig zijn. U moet die stukken op eerste verzoek van een toezichthouder van ons team VTH ter inzage geven.

Rookmelders

Met ingang van 1 juli 2022 zijn rookmelders ook verplicht in de bestaande woning, waarbij er minimaal 1 rookmelder (bij voorkeur in de vluchtweg) per verdieping aanwezig moet zijn. Heeft u nog geen rookmelders geplaatst? Dan bent u verplicht om deze alsnog te plaatsen. Check via www.rookmelders.nl hoeveel en waar u deze rookmelders moet plaatsen.

Werktijden

De werkzaamheden in deze vergunning mag u alleen op werk- en zaterdagdagen tussen 07:00 en 19:00 uur (laten) uitvoeren.

4. Aandachtspunten

Arbeidsomstandighedenbesluit (Arbobesluit)

Deze vergunning laat de bepalingen in dit besluit onverminderd van kracht. Het betreffende object is voor 1994 gebouwd en heeft daardoor een verhoogde kans op de aanwezigheid van asbest. Dit kan voor het uitvoeren van de werkzaamheden in deze vergunning van belang zijn.

Archeologie

Als u bij de werkzaamheden in deze vergunning zaken aantreft, waarvan u weet of redelijkerwijs kunt vermoeden dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bent u op grond van de Erfgoedwet verplicht om dit meteen te melden via (030) 220 55 34 of via meldpunt.archeologie@landschaperfgoedutrecht.nl bij het meldpunt archeologie van provincie Utrecht.

Burgerlijk Wetboek

Deze vergunning laat de bepalingen in dit wetboek onverminderd van kracht. Met name het onderdeel burendrecht kan voor het uitvoeren van de werkzaamheden in deze vergunning van belang zijn.

Correspondentie

Op alle correspondentie over deze vergunning moet nummer 806976 of UV23162 staan.

Openbare weg of gemeentegrond

Voor het plaatsen van bouwmaterialen, containers en dergelijke op de openbare weg of op andere gemeentegrond is afhankelijk van de grootte en de locatie daarvan toestemming van ons team VTH nodig (zie www.houten.nl/objectenopenbareweg). Vragen hierover kunt u hen via (030) 639 26 11 of via omgevingsloket@houten.nl stellen. Bouwmaterialen, containers en dergelijke die u zonder hun toestemming op de openbare weg of op andere gemeentegrond hebt geplaatst terwijl hun toestemming daarvoor wel nodig is, kunnen wij daarvan (laten) verwijderen. De kosten van dat verwijderen en de kosten van het herstellen van eventueel aangerichte schade (ook aan het openbaar groen) verhalen wij op u.

Voor het niet in onze opdracht uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte (het opbreken van verharding en/of het graven in een groenvoorziening) is vooraf toestemming van ons team Voorbereiding en Ontwikkeling Beheer (VOB) nodig. Deze toestemming geven zij in een graafvergunning. Als u voor de werkzaamheden in deze vergunning ook een graafvergunning nodig hebt, moet u ten minste tien dagen voor het begin van die werkzaamheden via (030) 639 26 11 of via bor@houten.nl contact met hen opnemen.

Riolering

Vragen over (uw (nieuwe) aansluiting op) de riolering kunt u via (030) 639 26 11 of via riolering@houten.nl aan ons team VOB stellen.

Waterwet

Mogelijk hebt u voor de werkzaamheden in deze omgevingsvergunning ook een watervergunning nodig. Deze omgevingsvergunning ontslaat u niet van de plicht om bij Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zo nodig die vergunning aan te vragen. U mag de werkzaamheden in deze omgevingsvergunning dan ook niet eerder uitvoeren dan nadat zij u die vergunning hebben verleend.

Naleven vergunning

U bent als vergunninghouder verantwoordelijk voor het juist naleven van deze vergunning.

Intrekken vergunning

Wij kunnen deze vergunning voor de activiteiten Bouwen en Aanleg intrekken als u er 26 weken geen gebruik van hebt gemaakt, voor de andere activiteiten als u er drie jaar geen gebruik van hebt gemaakt.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Behoort bij besluit van B&W

UV 2 3 1 6 2

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7866599
Aanvraagnaam	Lagedijk 15 Schalkwijk
Uw referentiecode	66SC
Ingediend op	21-07-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het realiseren van een gelijkvloerse seniorenwoning in de Rijksmonumentale schuur met aanbouw.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Constructieberekeningen en tekeningen.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Installaties.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Houten
Bezoekadres:	Onderdoor 25 3995 DW Houten
Postadres:	Postbus 30 3990 DA HOUTEN
Telefoonnummer:	030-6392611
Faxnummer:	030-6392899
E-mailadres:	Omgevingsloket@houten.nl
Website:	www.houten.nl
Contactpersoon:	

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen

Woning bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	3998KA
Huisnummer	15
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Lagedijk
Plaatsnaam	Schalkwijk
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie

Preadvies is eerder aangevraagd.
Zaaknummer PV 21020 en brief d.d. 26-01-2022.
Rijksmonument, monumentnummer 22690.



Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? Ja
 Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting Het realiseren van een beging

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? Ja
 Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 50

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m³ voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m³ na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 186

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 130

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 180

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. achtererf

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. berging

9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	-	-	-

10 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	diversen	diversen
- Plint gebouw	baksteen	grijs
- Gevelbekleding	hout, gepotdekseld	donkergrijs
- Borstweringen	n.v.t.	n.v.t.
- Voegwerk	cement	grijs
Kozijnen	hout	wit
- Ramen	hout	wit
- Deuren	hout	wit
- Luiken	n.v.t.	n.v.t.
Dakgoten en boedelen	zink	grijs
Dakbedekking	EPDM rubber, PV	zwart

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Dit betreft de berging op het (achter)erf

11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee



Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

- Waar gaat het om? Rijksmonument
 Provinciaal monument
 Gemeentelijk monument
- Om welk soort rijksmonument gaat het? (Gebouwd) monument
 Aangelegd monument
 Archeologisch monument
- Wat is het monumentnummer? 22690
- Wat is de naam van het monument? Lagedijk 15 in Schalkwijk
- Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen? Geheel slopen
 Gedeeltelijk slopen
 Niet slopen
- Is er sprake van een functiewijziging van het monument? Ja
 Nee
- Wat wordt de toekomstige functie van het monument? Wonen

2 Ingrep aan het monument

- Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren? Daken en goten
 Kozijnen, ramen en deuren
 Gevels
 Casco en constructie
 Binnenwerk, interieurs
 Buitenwerk (bouwwerken)
 Orgel
 Bijzondere onderdelen (algemeen)
 Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen
 Dijken, dijklichamen
 Tuinen en parken
 Archeologisch monument
 Anders
- Welke werkzaamheden gaat u aan de daken en goten uitvoeren? Vervanging conform bestaand
 Verandering
 Onderhoud met wijziging
 (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan de kozijnen, ramen en deuren uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan de gevel(s) uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan het casco en de constructie uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan het binnenwerk / interieurs uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen



Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Binnen de schuur wordt een thermische schil aangebracht tegen de gevels en onder de nieuwe betonvloer. Het kaphout wordt aanvullend brandwerend bekleed t.b.v. de WBDBW.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja
 Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Bijgebouw

Naam van het bijgebouw of bouwwerk

'schuurhuis'

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	metselwerk	rood-bruin
- Plint gebouw	metselwerk	rood-bruin
- Gevelbekleding	n.v.t.	n.v.t.
- Borstweringen	n.v.t.	n.v.t.
- Voegwerk	specie	kalkgrijs
Kozijnen	hout en beton	groen/grijs naturel
- Ramen	beton stalramen	grijs naturel
- Deuren	hout	standgroen
- Luiken	hout	standgroen
Balkonhekken	n.v.t.	n.v.t.
Dakgoten en boeidelen	n.v.t.	n.v.t.
Dakbedekking	riet	natuur

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

In het dakvlak Zuid-Oost worden vensters in het riet gedekt. Het plan is uitgebreid besproken en toegelicht in de Erfgoedcommissie van 3 maart 2022.

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- Ja
 Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- Ja
 Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- Eigen bewoning
 Zorgwoning
 Anders

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

- Ja
 Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Het realiseren van een gelijkvloerse seniorenwoning in de rijksmonumentale schuur met nieuwe aanbouw

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja
 Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

228

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

245

6 Bruto inhoud bouwwerk

- Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 640
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 780

7 Oppervlakte bebouwd terrein

- Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 130
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 175

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

- Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? Ja
 Nee
- Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

9 Gebruik

- Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties
- Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. schuur
- Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties
- Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 169
- Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 118

10 Huurwoningen

- Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0
- Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

- Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 1

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd? 1

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het
bouwwerk? Ja
 Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	diversen	gedekt
- Plint gebouw	n.v.t.	n.v.t.
- Gevelbekleding	gepatineerd zink	antraciet/brons
- Borstweringen	n.v.t.	n.v.t.
- Voegwerk	n.v.t.	n.v.t.
Kozijnen	hout	grijs-bruin
- Ramen	hout	grijs-bruin
- Deuren	hout	grijs-bruin
- Luiken	hout	grijs-bruin
Dakgoten en boeidelen	gepatineerd zink	antraciet/brons
Dakbedekking	EPDM	wit

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

Dit betreft tuinhuis en corridor.
Het uiterlijk van de bestaande schuur wordt niet gewijzigd
(op dakvensters in het riet na). Wij hebben het plan op 3
maart 2022 toegelicht in de Erfgoedcommissie.

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester. Ja
 Nee



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Op Lagedijk 15 wordt een nieuwe wooneenheid toegevoegd en het perceel wordt kadastraal gesplitst.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

schuur met tuin op erf

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Uitbreiding schuurwoning met tuinkamer en corridor.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Een tweede wooneenheid wordt toegevoegd.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
fundering-avegaarpalen-17-05-2023_pdf	berekening fundeirng - avegaarpalen - 17-05-2023.pdf	Constructieve veiligheid	21-07-2023	In behandeling
schroefpalen-hoge_alfa_p--17-05-2023_pdf	berekening fundeirng - schroefinjectiepalen - hoge alfa p - 17-05-2023.pdf	Constructieve veiligheid	21-07-2023	In behandeling
schroefpalen-lage_alfa_p--17-05-2023_pdf	berekening fundeirng - schroefinjectiepalen - lage alfa p - 17-05-2023.pdf	Constructieve veiligheid	21-07-2023	In behandeling
bouw_aan_de_Lagedijk_15_-_12-06-2023_pdf	funderingsadvies 23zp0537-adv-01 Schalkwijk Verbouwing en aanbouw aan de Lagedijk 15 - 12-06-2023.pdf	Constructieve veiligheid	21-07-2023	In behandeling
draagkracht-avegaarpalen--17-05-2023_pdf	matrix - paalpunt draagkracht - avegaarpalen - 17-05-2023.pdf	Constructieve veiligheid	21-07-2023	In behandeling
schroefpalen-hoge_alfa_p17-05--2023_pdf_1	matrix - paalpunt draagkracht - schroefinjectiepalen - hoge alfa p - 17-05-2023.pdf	Constructieve veiligheid	21-07-2023	In behandeling
schroefpalen-lage_alfa_p-17-05--2023_pdf-1	matrix - paalpunt draagkracht - schroefinjectiepalen - lage alfa p - 17-05-2023.pdf	Constructieve veiligheid	21-07-2023	In behandeling
sondering_SKM_C2582-3040112410_pdf	sondering SKM_C258230401-12410-.pdf	Constructieve veiligheid	21-07-2023	In behandeling
Quickscan flora en fauna	Quickscan Lagedijk 15.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Anders	21-07-2023	In behandeling
220303_Advies_Lagedijk_15_Schalkwijk_pdf	66220303 Advies Lagedijk 15 Schalkwijk.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand	21-07-2023	In behandeling
Ruimtelijke onderbouwing	230704 Ruimtelijke onderbouwing Schalkwijk-Lagedijk 15.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Bruikbaarheid bouwwerk	21-07-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Gezondheid Gegevens gebruik monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening		
220525_Ondertekende-reactiebrief_pdf	220525 Ondertekende reactiebrief.pdf	Welstand Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2023	In behandeling
66220126-schetsonwerp_pdf	66220126-schetsonwerp.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Gegevens gebruik monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2023	In behandeling
66230719_fotoblad_pdf	66230719 fotoblad.pdf	Welstand Gegevens gebruik monument Gegevens wijzigen monument door bouwen Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2023	In behandeling
A1942 Schalkwijk Lagedijk 15 MVD	A1942 Schalkwijk Lagedijk 15 briefrapport MVD.pdf	Welstand Gegevens overige wijzigingen monument	21-07-2023	In behandeling
66230719-110_pdf	66230719-110.pdf	Brandveiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Bruikbaarheid bouwwerk Energiezuinigheid en milieu Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Gegevens gebruik monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2023	In behandeling
66230719-111_pdf	66230719-111.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Gegevens overige wijzigingen monument	21-07-2023	In behandeling
11520_R_BBT_WV-V1_0_19072023_pdf	11520_R_BBT_WV-V1.0_19072023.pdf	Brandveiligheid Gelijkwaardigheid	21-07-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Bruikbaarheid bouwwerk Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Overige gegevens veiligheid Installaties Gegevens gebruik monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening		

