

de heer A.G.J. van de Belt
Keerkade 35
3831 SN Leusden

Uw brief van:	Zaaknummer: L148193	Behandeld door:	de heer E.H. Tolboom
Uw kenmerk:	Telefoonnummer: 14033	Verzonden:	27 maart 2018

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2017-225

Geachte heer Van de Belt,

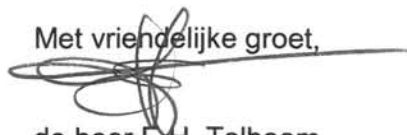
Uw omgevingsvergunning (WABO-2017-225) voor het bouwen van een twee-onder-een-kap woning op het perceel Rozengarde 33 en 33a te Leusden is verleend. Aan deze vergunning zijn voorwaarden verbonden. Om uw project optimaal te kunnen uitvoeren, is het van belang dat u deze voorwaarden zorgvuldig leest.

In uw omgevingsvergunning staat hoe wij tot ons besluit zijn gekomen en wat de mogelijkheden voor bezwaar en beroep zijn. De gewaarmerkte bijlagen zijn onderdeel van dit besluit.

De legeskosten voor uw omgevingsvergunning zijn € 14.613,00. Hiervoor krijgt u een rekening toegestuurd.

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Leusden op onderstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,



de heer E.H. Tolboom
Senior contactmanager vergunningen



Zaaknummer: L148193
Datum besluit: 27 maart 2018

Omgevingsvergunning WABO-2017-225

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning het bouwen van een twee-onder-een-kap woning op het perceel Rozengarde 33 en 33a te Leusden te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Inrit/Uitweg
- Handelen in strijd met regels RO

Onderdeel van het besluit vormen:

- Bouw
- Inrit/Uitweg
- Handelen in strijd met regels RO

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag tevens getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorwaarden en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten zenden wij als gewaarmerkte stukken mee met het besluit.

- Aanvraagformulier
- Berekeningen
- Rapporten, .
 - Ruimtelijke onderbouwing 22 november 2017
 - Checklist Veilig Onderhoud
 - Ruimtelijke onderbouwing Rozengarde 33/33a September 2017
 - Brandveilig en rookproductie van toegepaste materialen, 27-09-2017
- Tekeningen,
 - OV-1.01 plattegronden bouwkundig, 25-09-2017
 - OV-2.00 gevelaanzichten gewijzigd 25-10-2017
 - OV-3.00 langs- & dwarsdoorsneden, 25-09-2017

- Aanvraag omgevingsvergunning (situatie- tekening bouwen en inrit, 25 september 2017
- Aanvraag omgevingsvergunning principe details, 25 september 2017
- OV-120 overzicht constructie/install. Funderingsniveau
- CU01, constructie overzicht fundering en begane grondvloer 25-10-2017
- CU02 constructie overzicht verdieping 25-10-2017
- CU03 constructie overzicht zoldervloer 25-10-2017
- CU04 constructie overzicht kap 25-10-2017
- Nota zienswijzen
 - Zienswijze 1, Rozengarde 40, ontvangen 16 januari 2018
 - Zienswijze 2, Viltroos 7, ontvangen 30 januari 2018

Inwerktreding

Het besluit treedt in werking zes weken na de bekendmaking zoals genoemd in artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Indien er een voorlopige voorziening is aangevraagd, treedt het besluit in werking als er op het verzoek is beslist.

Voordat met de werkzaamheden wordt gestart dient de vergunninghouder contact op te nemen met de inspecteur Handhaving en Toezicht van de gemeente Leusden, telefoonnummer 14033.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Leusden,

10 

R. van Veen
manager

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, 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. Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen voornoemde termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Bijlagen

Procedureel

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Bouw
- Inrit/Uitweg
- Handelen in strijd met regels RO

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden in gediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager op 3 oktober 2017 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 26 oktober 2017. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Ter inzage legging

Tussen 22 december 2017 en 2 februari 2018 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Samengevat hebben wij de volgende zienswijzen ontvangen:
Zie bijgevoegde nota van zienswijzen.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

De ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een twee-onder-een-kap woning op het perceel Rozengarde 33 en 33a te Leusden met ingang van vrijdag 22 december 2017 tot en met donderdag 1 februari 2018 als ontwerp besluit ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van omgevingsvergunning.

Overwegingen

De initiatiefnemer is voornemens het voormalige kruisgebouw aan de Rozengarde 33/33a te slopen en op de plaats van het gebouw een twee-onder-één-kap-woning te realiseren. Voor de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling is eind augustus 2017 door het college van B en W aangegeven dat zij in principe akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. De aanvraag omgevingsvergunning past binnen de kaders van het principebesluit.

De herontwikkeling naar wonen past niet in het geldend bestemmingsplan "Leusden-Noord". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 mei 2013. De gronden hebben de bestemming "Maatschappelijk", met de aanduiding 'gemengd'. De gronden zijn bestemd voor welzijnsinstellingen en onderwijs. Het bouwvlak kent een maximaal bebouwingspercentage van 100%, met een nok- en goothoogte van maximaal 4 meter. Binnen deze bestemming is het bouwen en gebruik ten behoeve van wonen niet toegestaan.

De realisatie van de twee onder een kap woning levert een positieve bijdrage aan de woonomgeving aan de Rozengarde. Hiermee worden verschillende doelstellingen ingevuld:

- een leegstaand, verouderd gebouw wordt gesloopt en de locatie krijgt een nieuwe, gewenste invulling, met een woonfunctie. Het initiatief is daarmee één van de stappen in de transformatie van maatschappelijke functies naar wonen aan de Rozengarde.
- zowel het perceel als de directe omgeving krijgen een kwaliteitsimpuls.
- het initiatief voegt woningen toe in een segment waarin in Leusden behoefte aan is.
- Het plan past daarnaast in het provinciale en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Onderdeel van de vergunningverlening is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Deze beoordeelt het initiatief op verschillende ruimtelijke aspecten, bijvoorbeeld m.b.t. beleid, parkeren, geluid, hinder naar omliggende functies en duurzaamheid. Met de ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangen in de omgeving minimaal worden geschaad. Daarnaast heeft verschillende malen overleg plaatsgevonden met direct omwonenden.

De ontwerp omgevingsvergunning heeft zes weken als ontwerp besluit ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het besluit aan te passen.

Gelet op het bovenstaande is het college bereid met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo wel medewerking te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- Aanvraagformulier
- Berekeningen
- Rapporten, .
 - Ruimtelijke onderbouwing 22 november 2017
 - Checklist Veilig Onderhoud
 - Ruimtelijke onderbouwing Rozengarde 33/33a September 2017
 - Brandveilig en rookproductie van toegepaste materialen, 27-09-2017
- Tekeningen,
 - OV-1.01 plattegronden bouwkundig, 25-09-2017
 - OV-2.00 gevelaanzichten gewijzigd 25-10-2017
 - OV-3.00 langs- & dwarsdoorsneden, 25-09-2017
 - Aanvraag omgevingsvergunning (situatie- tekening bouwen en inrit, 25 september 2017
 - Aanvraag omgevingsvergunning principe details, 25 september 2017
 - OV-120 overzicht constructie/install. Funderingsniveau
 - CU01, constructie overzicht fundering en begane grondvloer 25-10-2017
 - CU02 constructie overzicht verdieping 25-10-2017
 - CU03 constructie overzicht zoldervloer 25-10-2017
 - CU04 constructie overzicht kap 25-10-2017
- Nota zienswijzen
 - Zienswijze 1, Rozengarde 40, ontvangen 16 januari 2018
 - Zienswijze 2, Viltroos 7, ontvangen 30 januari 2018

Voorwaarden

ALGEMEEN.

Nadere voorwaarden bij de Omgevingsvergunning Onderdeel Bouwen.

De houder van de Omgevingsvergunning moet er voor zorgen dat deze vergunning met de gewaarmerkte constructie tekeningen, berekeningen en overige bijlagen (o.a. erkende kwaliteitsverklaringen) altijd op het werk aanwezig zijn. Er dient gebouwd te worden volgens:

- deze omgevingsvergunning;
- het Bouwbesluit 2012;
- de door de gemeenteraad vastgestelde bouwverordening;

De vergunninghouder is aansprakelijk voor het juist (laten) uitvoeren van deze omgevingsvergunning met inachtneming van alle geldende bouwregels!

Overige gemeentelijke toestemmingen

Voor het eventueel tijdelijk gebruik maken van openbaar terrein/plantsoen t.b.v. de opslag van bouwmaterialen c.a. dient vóóraf toestemming te worden gevraagd aan de gemeente bij de heer P. van der Schatte Olivier of de heer Van den Brink van de afdeling Dienstverlening (14033).

- **Er dient nog een riool aansluitvergunning te worden aangevraagd. Meer informatie hierover kunt u opvragen bij afdeling dienstverlening mevrouw E Rip tel: 14033**

ONTWERP ASPECTEN.

Welstandseisen

Mede op grond van welstandseisen dienen beeldbepalende (gevel)details, materialen en kleuren nader in het werk door inspecteur van de afdeling Dienstverlening te worden goedgekeurd. De vergunninghouder dient hiervoor ten minste twee weken voordat met de uitvoering van de betreffende constructieonderdelen wordt gestart monsters ter goedkeuring bij de front office van het omgevingsloket in te dienen die overeenkomen met uw opgave volgens artikel 2.5 van de ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR).

BODEMONDERZOEK

Na sloop van de bestaande bebouwing dient er een bodemonderzoek volgens de NEN 5740 te worden uitgevoerd en ter goedkeuring aan BWT Leusden te worden overlegd.

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN.

Constructietekeningen c.a.

Uiterlijk drie weken voordat met de uitvoering van een onderdeel van het werk een aanvang wordt gemaakt moeten aan de afdeling Dienstverlening ter beoordeling detailtekeningen van de constructie ondersteund met statische detailberekeningen worden overgelegd van alle dragende constructieonderdelen inclusief het krachtspel in de verschillende details/aansluitingen. Deze moeten:

- voorzien zijn van naam, adres en handtekening van de constructeur;
- een volledig beeld geven van de te maken constructie(s);
- als duidelijke werktekening geschikt zijn voor de uitvoering voorzien van alle materiaalspecificaties uit de berekeningsresultaten.

Het gaat om de volgende gegevens:

- a. het grondonderzoek en funderingsplan (aangepast aan resultaten grondonderzoek);

- b. wapeningstekeningen van ter plaatse te storten onderdelen, inclusief stekkenplannen / ankerplannen e.d;
- c. elementtekeningen van prefab betononderdelen met wapening, legplannen, montagedetails en dergelijke (let wel op tijdige indiening, 3 weken voor productie in de werkplaats).
- d. Detaillering van constructief metselwerk (bijvoorbeeld door middel van wandenboekjes)
- e. nadere uitwerking van de staalconstructies met details. Detaillering van de staalconstructie kan door middel van werkplaatstekeningen met elementtekeningen (let wel op tijdige indiening, 3 weken voor productie in de werkplaats);
- f. tekeningen van metselwerkdragers en/ of andere gevelbekledingen, houten balklagen (kap) en overige constructieonderdelen, met hun bevestigingsdetails.

(De berekening zoals die is ontvangen wordt beoordeeld in combinatie met nog in te dienen uitvoeringsgegevens.)

Toezicht constructies

De uitvoering van bovengenoemde draagconstructies dient onder hoofdtoezicht van de constructeur te staan. Wie met dat toezicht wordt belast dient nader schriftelijk aan de afdeling Dienstverlening te worden gemeld.

BOUWFYSISCH ASPECTEN.

Berekeningen

Uiterlijk drie weken voordat met de uitvoering van het werk een aanvang wordt gemaakt moeten – voor zover dat nog niet volledig is gebeurd – ter beoordeling van Bouw- en Woningtoezicht werktekeningen en indien relevant ondersteund met berekeningen worden overlegd op het gebied van de nog niet bij het indienen van de bouwaanvraag overgelegde gegevens volgens ministeriele regeling omgevingsrecht (MOR)

ENERGIEZUINIGHEID ASPECTEN.

Energieprestatie

Bouwkundige zowel als installatietechnische uitgangspunten uit de EP-berekening dienen tijdens de uitvoering strikt te worden nagekomen, zoals bijvoorbeeld;

- toegepaste Rc- en U- waarden;
- de detaillering van de gebouwschil moet qua luchtdichtheid (naad- en kierdichting) overeenkomen met de $q_{v,10}$ –waarde van de EP-berekening;

- installatietechnische onderdelen volgens aannamen en uitgangspunten;
- zo nodig of indien gewenst erkende kwaliteitsverklaringen overleggen;

UITVOERINGSASPECTEN

Veiligheid en gezondheidsplan

Bij het ingediende V en G plan dienen nog tekeningen te worden aangeleverd.

1. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:

- *De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;*
- *De situering van het bouwwerk;*
- *De aan- en afvoerwegen;*
- *De laad-, los- en hijszones;*
- *De plaats van de bouwketen;*

De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;

- *De in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;*
- *De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.*
- *De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd.*
-

2. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.

c. In de bouwverordening zijn eisen opgenomen inzake de bereikbaarheid van bouwwerken voor voertuigen van de brandweer en de bluswatervoertuigen. Om te kunnen toetsen of aan deze eisen wordt voldaan dienen de desbetreffende voorzieningen te blijken uit de bij de aanvraag aangeleverde gegevens en bescheiden.

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart dient de vergunninghouder contact op te nemen met de inspecteur van de afdeling Dienstverlening in dit rayon, **de heer H. Derksema (14033)**

Aan de inspecteur van de afdeling Dienstverlening in dit rayon dient te worden doorgegeven wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Nadere inlichtingen kunt u verkrijgen bij de Front-office van het omgevingsloket in gemeentehuis ('t Erf 1) of telefonisch (14033). Wij zijn dagelijks van 9.00 – 12.00 uur geopend.

