

Zenzo MV Projectontwikkeling
t.a.v. de heer M. Hartjes
Postbus 2634
3800 GD AMERSFOORT

Uw brief van:	Zaaknummer: L141931	Behandeld door:	mevrouw R. van der Borg
Uw kenmerk:	Ons kenmerk:	Verzonden:	26 september 2017

Onderwerp: Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning nr.
WABO-2017-177

Geachte heer Hartjes,

Op 4 augustus 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor wijzigen van een 2-tal appartementen op de 2e en 3e verdieping in afwijking van het bestemmingsplan (app. 2.1 en 3.1) op het perceel 't Erf 1 te Leusden (WABO-2017-177) ontvangen.

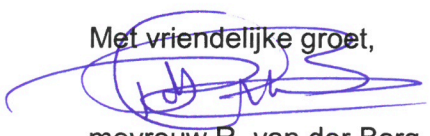
De beslissing op uw aanvraag wordt voorbereid volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat de ontwerpbeschikking op uw aanvraag gedurende 6 (zes) weken ter inzage moet worden gelegd.

De ontwerpbeschikking ligt van 28 september 2017 tot en met 8 november 2017 voor een ieder ter inzage op het gemeentehuis bij de balie van de afdeling Dienstverlening op werkdagen tussen 9.00 uur en 12.00 uur.

Een afschrift van de ontwerpbeschikking treft u bijgaand aan.

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

Met vriendelijke groet,



mevrouw R. van der Borg
Senior contactmanager planologisch

Bezoekadres:	Fokkerstraat 16, LEUSDEN	Telefoon:	14 033
Postadres:	Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN	Fax:	(033) 49 61 500
Bankreknr:	NL12 BNGH 028.50.04.956	Website:	www.leusden.nl
E-mail:	gemeente@leusden.nl		



Zaaknummer: L141931
Datum besluit: 26 september 2017

Omgevingsvergunning WABO-2017-177

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor wijzigen van een 2-tal appartementen op de 2e en 3e verdieping in afwijking van het bestemmingsplan (app. 2.1 en 3.1) op het perceel 't Erf 1 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:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

Onderdeel van het besluit vormen:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

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, 12-09-2017
 - Buro BOUWFYSICA huis van Leusden toetsing werknummer 16212.17 6 juli 2017
- Tekeningen,
 - Situatietekening incl. profielen A_DO_002 21.12.2016
 - Plattegrond 2^{de} verdieping P=7313+ A_DO_102 21.12.2016
 - Plattegrond 3^{de} verdieping P=10313+ A_DO_103 21.12.2016
 - BVO oppervlaktes NEN2580 2^e verdieping A_DO_702 21.12.2016
 - BVO oppervlaktes NEN2580 3^e, 4^e, 5^e verdieping A_DO_703 21.12.2016

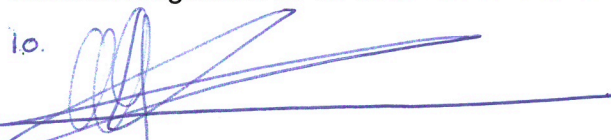
- Oppervlaktes per gebruiksfunctie 2^e verdieping A_DO_713
21.12.2016
 - Oppervlaktes per gebruiksfunctie 3^e, 4^e, 5^e verdieping A_DO_714
21.12.2016
 - Oppervlaktes verblijfsgebied 2^e verdieping A_DO_722 21.12.2016
 - Oppervlaktes verblijfsgebied 3^e, 4^e, 5^e verdieping A_DO_723
21.12.2016
 - Wijziging appartement type Z, 3^e verdieping A_DO_900 17.7.2017
 - Wijziging appartement type Z 3^e verdieping gevel A_DO_901
17.7.2017
 - Wijziging appartement type Z 3^e verdieping plattegrond A_DO_902
17.7.2017
 - Wijziging appartement type C 2^e verdieping plattegrond A_DO_903
17.7.2017
 - Wijziging appartement type Z, as 7-8/A-E 53-10 en blad 01 en 02
17-07-2017
- Documentenlijst
 - Ruimtecluster
 - Kleur en materialenstaat wijz. 6 juli 2017

Inwerkingtreding

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
Teamleider

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 28 september 2017 ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen indienen bij burgemeester en wethouders van Leusden, postbus 150, 3830 AD Leusden. Voor meer informatie over deze clause verwijzen wij u naar de bijlage.

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:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

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. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 28 september 2017 en 9 november 2017 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 of geen gebruik gemaakt.

Samengevat hebben wij de volgende zienswijze(n) ontvangen:
samenvatting zienswijzen.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
reactie op zienswijzen.

Overwegingen

De aanvraag betreft het wijzigen van 1 appartement en het toevoegen van 1 appartement in het Huis van Leusden op het perceel 't Er 1 te Leusden.

Het perceel 't Erf 1 valt onder de werking van het bestemmingsplan Huis van Leusden en heeft de bestemming Maatschappelijk.

Daar waar de wijziging en het toevoegen van een appartement wordt aangevraagd geldt deels een verbod om te mogen wonen en een maximale bouw hoogte van 11 meter.

Overwegende dat,

- De verhoging van de bouwhoogte geen grote impact op de omgeving heeft;
- De gevels van de betreffende appartementen op meer afstand komen van de bestaande woningen in de omgeving;
- Een extra appartement wordt toegevoegd;
- Voorzien wordt in 69 parkeerplaatsen in het kader van de verleende omgevingsvergunning Wabo-2016-259.
- Wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.
- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, het afwijken van de maximale hoogte en het toevoegen van een woning is een goede ruimtelijke invulling.

Gelet op het bovenstaande is het college bereid met toepassing van artikel 2.1 lid 1 a en c en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo 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, 12-09-2017
 - Buro BOUWFYSICA huis van Leusden toetsing werknummer 16212.17 6 juli 2017
- Tekeningen,
 - Situatietekening incl. profielen A_DO_002 21.12.2016
 - Plattegrond 2^{de} verdieping P=7313+ A_DO_102 21.12.2016
 - Plattegrond 3^{de} verdieping P=10313+ A_DO_103 21.12.2016
 - BVO oppervlaktes NEN2580 2^e verdieping A_DO_702 21.12.2016
 - BVO oppervlaktes NEN2580 3^e, 4^e, 5^e verdieping A_DO_703 21.12.2016
 - Oppervlaktes per gebruiksfunctie 2^e verdieping A_DO_713 21.12.2016
 - Oppervlaktes per gebruiksfunctie 3^e, 4^e, 5^e verdieping A_DO_714 21.12.2016
 - Oppervlaktes verblijfsgebied 2^e verdieping A_DO_722 21.12.2016

- Oppervlakttes verblijfsgebied 3^e, 4^e, 5^e verdieping A_DO_723
21.12.2016
 - Wijziging appartement type Z, 3^e verdieping A_DO_900 17.7.2017
 - Wijziging appartement type Z 3^e verdieping gevel A_DO_901
17.7.2017
 - Wijziging appartement type Z 3^e verdieping plattegrond A_DO_902
17.7.2017
 - Wijziging appartement type C 2^e verdieping plattegrond A_DO_903
17.7.2017
 - Wijziging appartement type Z, as 7-8/A-E 53-10 en blad 01 en 02
17-07-2017
- Documentenlijst
 - Ruimtecluster
 - Kleur en materialenstaat wijz. 6 juli 2017

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!

Meldingsplicht archeologie

Indien bij bodemverstoringe werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (art. 5.10) verplicht dit direct te melden bij de Minister van OCW (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). In de praktijk is het eenvoudiger de melding te doen bij het Centrum voor Archeologie van de Gemeente Amersfoort, te bereiken via 033-463 77 97 of archeologie@amersfoort.nl.

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).

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).

BRANDWEER

Advies

Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, adviseren wij u de volgende voorwaarden aan de vergunning te verbinden:

- De woningen moeten voorzien worden van rookmelders conform de NEN 2555;

Motivatie

- Op de tekening ontbreken de rookmelders in de woningen. De woningen moeten voorzien worden van rookmelders. De rookmelders moeten worden aangebracht conform de primaire inrichtingseisen van de NEN 2555.

Realisatie

Bij de realisatie van het bouwwerk is het raadzaam om de VRU hierbij te betrekken.

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

Constructietekeningen, toezicht c.a.

Deze bouwaanvraag is onderdeel van een groter geheel en hoort bij de vergunning die bekend is onder nr. 2016-259. Dit project is nog in uitvoering

De voorwaarden die daar genoemd staan gelden ook voor deze vergunning.

De aanvullende gegevens die daar genoemd worden en ook voor dit onderdeel nog moeten worden ingediend zullen administratief verwerkt worden onder nummer 2016-259.

UITVOERINGSASPECTEN

Algemene aspecten

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 of telefonisch (14033).

