



Gemeente Leusden

Bezoekadres
't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres
Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033
gemeente@leusden.nl
www.leusden.nl

Rijn en Vecht Projectontwikkeling BV
t.a.v. de heer M.J. Rövekamp
De Corridor 21 J
3621 ZA Breukelen

Zaaknummer: L179920
Uw brief van:

Uw kenmerk:

Behandeld door:
de heer E.H. Tolboom

Verzonden:
27 november 2018

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2018-169

Geachte heer Rövekamp,

Uw omgevingsvergunning (WABO-2018-169) voor het bouwen van vier bedrijfsverzamelgebouwen op de percelen De Eenruiter even nrs 2 t/m 20, De Tuinderij 1 t/m 20 en De Kassen oneven nrs 1 t/m 19 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 € 40.656,00. 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 bovenstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,

de heer E.H. Tolboom
Senior contactmanager vergunningen





Zaaknummer: L179920

Datum besluit: 27 november 2018

Omgevingsvergunning WABO-2018-169

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van vier bedrijfsverzamelgebouwen op de percelen De Eenruiter even nrs 2 t/m 20, De Tuinderij 1 t/m 20 en De Kassen oneven nrs 1 t/m 19 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
- Handelen in strijd met regels RO
- Inrit/Uitweg

Onderdeel van het besluit vormen:

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

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 Bedrijfsverzamelgebouwen De Plantage
- ☐ 2018-006_Bouwbesluittoets-Fase-2_pdf
- ☐ 1704-form-veilig-onderh_pdf
- ☐ 2018-006_Bouwbesluittoets-Fase-3_pdf
- ☐ 1704-VG-Plan_DePlantage_Versie_01_pdf
- ☐ Ruimtelijke onderbouwing_De Plantage_300518_pdf
- ☐ constructie overzicht 1e verdieping fase 4
- ☐ RO_Bijlage-1_Arch-Onderzoek_pdf
- ☐ 2018-006_Bouwbesluittoets-Fase-4_pdf
- ☐ Sonderingen-117192_pdf
- ☐ constr. overzicht dakvloer fase 2
- ☐ constr. overzicht dakvloer fase 4
- ☐ constr. overzicht 1e verd vloer fase 2
- ☐ constr. overzicht betonlateien fase 1
- ☐ constr. overzicht betonlateien fase 3
- ☐ constr. overzicht dakvloer fase 1
- ☐ constr. overzicht dakvloer fase 3
- ☐ constr. overzicht 1e verd. vloer fase 1
- ☐ constr. overzicht 1e verd. vloer fase 3
- ☐ constr. overzicht betonlateien fase 2
- ☐ 1704-S01-Situatie_150518_pdf
- ☐ 2018-006_Bouwbesluittoets-Fase-1_pdf



- ☐ RO_Bijlage-2_Stand-Waterparagraaf_pdf
- ☐ diversen kleuren materialen
- ☐ constr. overzicht betonlateien fase 4
- ☐ constr. fundering en bgg vloer fase 1
- ☐ Hoofdberekening constructies
- ☐ constr. fundering bgg vloer Fase 2
- ☐ constr. fundering bgg vloer Fase 4
- ☐ constr. fundering bgg vloer Fase 3
- ☐ Funderingsadvies-117192_pdf
- ☐ 006_Bouwbesluittoets-Units-03_180716_pdf
- ☐ 1704-B16B-Details_220818_pdf
- ☐ 1704-Tekeningenlijst-C_220818_pdf
- ☐ bestektek fase 1 2 1704-B11C-tm-B15C_220818_pdf
- ☐ bestektek fase 3 4 1704-B21C-tm-B25C_220818_pdf

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,

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
- Handelen in strijd met regels RO
- Inrit/Uitweg

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 9 juli 2018 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 16 juli 2018. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Ter inzage legging

Tussen 27 september 2018 en 8 november 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 geen gebruik gemaakt.

Overwegingen

Op een aantal percelen, De Eenruiter even nrs 2 t/m 20, De Tuinderij 1 t/m 20 en De Kassen oneven nrs 1 t/m 19, op het bedrijventerrein 'De Plantage' is de ontwikkeling van in het totaal vier bedrijfsverzamelgebouwen voorzien.

De ontwikkeling is in strijd met bestemmingsplan 't Spiegel 2010'. Ter plaatse van de ontwikkeling geldt de bestemming 'Bedrijventerrein', met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 16 juni 2011.

De bouwcontouren van de bedrijfsverzamelgebouwen komen niet overeen met de in het bestemmingsplan vastgestelde bouwblokken, daarnaast wordt de maximaal toegestane bouwhoogte met 0,4 meter overschreden. Om de realisatie van de bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan nodig.

Het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen past binnen de doelstellingen van het bedrijventerrein 'De Plantage'.



De beoogde functie past binnen de huidige bestemmingsplanregels en is in lijn met de in het bestemmingsplan 't Spieghel 2010' omschreven gebiedsvisie. Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciale en nationaal ruimtelijk beleid.

Onderdeel van de vergunningverlening is een ruimtelijke onderbouwing. Deze beoordeeld het initiatief op verschillende ruimtelijke aspecten, bijvoorbeeld m.b.t. beleid, parkeren, geluid en hinder naar omliggende functies.

Verklaring van geen bedenkingen

Het ingediende plan past binnen geldende beleidskaders, gelet op raadsbesluit 154891 van 17 februari 2011 is daarom voor deze ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

Goede ruimtelijke ordening

Met de ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangen in de omgeving worden minimaal geschaad.

Gelet op het bovenstaande is het college bereid met toepassing van de Wabo artikel 2.1 lid 1 a en c en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o medewerking te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- ☐ aanvraagformulier Bedrijfsverzamelgebouwen De Plantage
- ☐ 2018-006_Bouwbesluittoets-Fase-4_pdf
- ☐ 2018-006_Bouwbesluittoets-Fase-2_pdf
- ☐ 1704-form-veilig-onderh_pdf
- ☐ 2018-006_Bouwbesluittoets-Fase-3_pdf
- ☐ 1704-VG-Plan_DePlantage_Versie_01_pdf
- ☐ Ruimtelijke onderbouwing_De_Plantage_300518_pdf
- ☐ constructie overzicht 1e verdieping fase 4
- ☐ RO_Bijlage-1_Arch-Onderzoek_pdf
- ☐ aanvraagformulier Bedrijfsverzamelgebouwen De Plantage
- ☐ Sonderingen-117192_pdf
- ☐ constr. overzicht dakvloer fase 2
- ☐ constr. overzicht dakvloer fase 4
- ☐ constr. overzicht 1e verd vloer fase 2
- ☐ constr. overzicht betonlateien fase 1
- ☐ constr. overzicht betonlateien fase 3
- ☐ constr. overzicht dakvloer fase 1
- ☐ constr. overzicht dakvloer fase 3
- ☐ constr. overzicht 1e verd. vloer fase 1
- ☐ constr. overzicht 1e verd. vloer fase 3
- ☐ constr. overzicht betonlateien fase 2
- ☐ 1704-S01-Situatie_150518_pdf
- ☐ 2018-006_Bouwbesluittoets-Fase-1_pdf
- ☐ RO_Bijlage-2_Stand-Waterparagraaf_pdf
- ☐ diversen kleuren materialen
- ☐ constr. overzicht betonlateien fase 4
- ☐ constr. fundering en bgg vloer fase 1
- ☐ Hoofdberekening constructies
- ☐ constr. fundering bgg vloer Fase 2
- ☐ constr. fundering bgg vloer Fase 4
- ☐ constr. fundering bgg vloer Fase 3
- ☐ Funderingsadvies-117192_pdf
- ☐ 006_Bouwbesluittoets-Units-03_180716_pdf



- ☐ 1704-B16B-Details_220818_.pdf
- ☐ 1704-Tekeningenlijst-C_220818_.pdf
- ☐ bestektek fase 1 2 1704-B11C-tm-B15C_220818_.pdf
- ☐ bestektek fase 3 4 1704-B21C-tm-B25C_220818_.pdf

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).

BRANDVEILIGHEIDASPECTEN

Tussen de gebouwen fase I en II en de gebouwen fase III en IV is een afstand van 3 meter aanwezig. In de zijgevels zijn gevelopeningen recht tegen over elkaar gesitueerd. Hier is brandoverslag niet uitgesloten. De gevelopeningen moeten brandwerend worden uitgevoerd, of er moet middels stralingsberekeningen worden aangetoond dat brandoverslag voldoende is uitgesloten.

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN.

Minimaal drie weken voordat met de uitvoering van het desbetreffende onderdeel een aanvang wordt gemaakt moeten van de constructie de volgende documenten aan de afdeling Dienstverlening ter beoordeling worden ingediend:

- Wapeningstekeningen van de funderingsconstructie en begane grondvloer.
- Legplannen en berekeningen van alle systeemvloeren en systeemplaten.
- Uitwerkingen van alle verbindingen met betrekking tot stabiliteit, zoals de benodigde schijfwerking van de vloerplaten.



De bovengenoemde documenten 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.

BOUWFYSISCHE 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)

De definitieve installatietekening van mechanische balans ventilatie met capaciteiten, toe en afvoerpunten dient nog aan BWT te worden overlegd.

ENERGIEZUINIGHEIDS 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 of de heer F. Stroomberg (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).