



Gemeente Leusden

Bezoekadres

't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres

Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

gemeente@leusden.nl

www.leusden.nl

de heer L.M. Hooft
Lijsterbeslaan 14
3831 XK Leusden

Zaaknummer: L205088
Uw brief van:

Uw kenmerk:

Behandeld door:
de heer E.H. Tolboom

Verzonden:
24-9-2020

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2019-047

Geachte heer Hooft,

Uw omgevingsvergunning (WABO-2019-047) voor het omvormen van een bestaand kantoor naar een woonbestemming met toevoeging van een verdieping op het perceel Speelkamp 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48 en 50 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 € 22.512,00. 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,

Loes Koers
Medewerker omgevingsloket



Zaaknummer: L205088

Datum besluit: 23 september 2020

Omgevingsvergunning WABO-2019-047

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het omvormen van een bestaand kantoor naar een woonbestemming met toevoeging van een verdieping op het perceel Speelkamp 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48 en 50 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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Bouw
- 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.

- * bestaande toestand T05_pdf (bouwkundige tek uit archief ter info)
- * 170913_situatie_bestand_pdf
- * Speelkamp 34
- * 190214_speelkamp_situatie_nieuw_pdf
- * 190214_detail_speelkamp_pdf
- * nieuwe bestektekening 190214_bouwplan_Speelkamp_34_pdf
- * 190214_bouwbesluit_Speelkamp_pdf
- * 190312_Speelkamp-gevels_pdf
- * 190311_overzicht_ventilatie_pdf
- * TPWB_Kwaliteitverklaring_DSS_120_ZX_pdf
- * 190312_Speelkamp_plattegronden_pdf
- * 0311_Speelkamp_installatie_tekening_pdf
- * Ber-001-N17148-2-N20-RevB_pdf (hoofdberekening constructie)
- * N17148-CB-1_20190404 (overzichtstekening constructie)
- * 190524Speelkamp-plattegronden_pdf
- * 0327-24-T01_versie_3_juni_2019__pdf
- * Raadsbesluit VGB
- * 200303_speelkamp_34_gewijzigd_pdf



- * 0327-24-T01 versie 8 september 2020

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,

Loes Koers
Medewerker omgevingsloket

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

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 19 februari 2019 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 19 maart 2019. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Ter inzage legging

Tussen 10 oktober 2019 en 21 november 2019 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 het perceel Speelkamp 34 te Leusden wordt een kantoor getransformeerd/verbouwd en uitgebreid voor de realisering van 9 appartementen, met op de erfgrans een tuinmuur.

De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan 'Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' (vastgesteld 14 november 2013), met als onderlegger bestemmingsplan 't Ruige Veld 1995 uitwerking'. Het is in strijd met de geldende regels voor wat betreft het toekomstig gebruik als woongebouw (vigerende bestemming is Bedrijfsdoeleinden).

Het transformeren van (kleinschalige) kantoorpanden grenzend aan woonwijken, zoals Speelkamp 34, past binnen het gemeentelijke beleid, Visie Werklocaties Leusden.

Op de erfgrans met Speelkamp 32 komt een tuinmuur, oplopend vanaf 1 meter hoog tot 2,4 meter. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een zienswijze die was ingediend. Deze zienswijze is inmiddels ingetrokken. De tuinmuur geeft een verminderde inkijk en beperkt overlast van het toenemende aantal verkeersbewegingen in het entreegebied (noordzijde) van het pand, van de direct aangelegen achtertuin van nr. 32.

Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciale en nationaal ruimtelijk beleid.

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

Verklaring van geen bedenkingen

Het ingediende plan past binnen de Visie werklocaties Leusden 2030, 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 de gevraagde vergunning te verlenen met toepassing van de Wabo artikel 2.1 lid 1 a en c en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3°.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- * bestaande toestand T05_pdf (bouwkundige tek uit archief ter info)
- * 170913_situatie_bestaand_pdf
- * Speelkamp 34
- * 190214_speelkamp_situatie_nieuw_pdf
- * 190214_detail_speelkamp_pdf
- * nieuwe bestektekening 190214_bouwplan_Speelkamp_34_pdf
- * 190214_bouwbesluit_Speelkamp_pdf
- * 190312_Speelkamp-gevels_pdf
- * 190311_overzicht_ventilatie_pdf
- * TPWB_Kwaliteitverklaring_DSS_120_ZX_pdf



- * 190312_Speelkamp_plattegronden_pdf
- * 0311__Speelkamp_installatie_tekening_pdf
- * Ber-001-N17148-2-N20-RevB_pdf (hoofdberekening constructie)
- * N17148-CB-1_20190404 (overzichtstekening constructie)
- * 190524Speelkamp-plattegronden_pdf
- * 0327-24-T01_versie_3_juni_2019__pdf
- * Raadsbesluit VGB
- * 200303_speelkamp_34_gewijzigd_pdf
- * 0327-24-T01 versie 8 september 2020

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).

Sloop/asbest

Mocht bij het verbouwen meer dan 10m³ sloopafval vrijkomen en of asbest worden aangetroffen dan dient u alsnog een sloopmelding in te dienen met een daarbij behorend asbestinventarisatierapport.

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).

BRANDVEILIGHEIDSASPECTEN

voorwaarden

- In ruimte 2.1 (hal app. 2) moet een rookmelder conform NEN2555 worden geplaatst;
- De Cape Cod delen (betimmering) aan de gevels moeten de eerste 2,5 meter vanaf de grond voor zover deze doorlopen naar de 1e of 2e verdieping brandvertragend behandeld worden zodat deze voldoen aan brandklasse B.



Realisatie

Bij de realisatie van het bouwwerk is het raadzaam om de VRU, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken.

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

Op te nemen voorwaarden:

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:

- *Een palenplan.*
- *Een legplan en berekening van de nieuwe betonnen verdiepingsvloer.*
- *Een legplan en berekening van de nieuwe stalen dakplaten.*
- *Wanduitslagen van de nieuwe houten gevels van de opbouw.*
- *Berekeningen van alle vloerafscheidingen.*
- *Controleberekeningen van alle verbindingen van de bestaande staalconstructie, inclusief een opnamerapport van de bestaande situatie.*
- *Werkplaatstekeningen van de staalconstructie.*
- *Berekeningen en uitwerkingen van alle verbindingdetails van de staalconstructie.*
- *Berekeningen en uitwerkingen van de verbindingdetails van de nieuwe houten gevels.*

UITVOERINGSASPECTEN

Veiligheid en gezondheidsplan nog in te dienen

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 bouwmethode 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.

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 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 of telefonisch (14033).