



Zaaknummer: L232955
Datum besluit: 16 juli 2020

Omgevingsvergunning WABO-2019-361

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een casco bedrijfsverzamelgebouw met 24 units op het perceel Plantage 11, a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, m en 13, a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, m 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.

- ☐ 1804-S01D_011219_pdf
- ☐ RO_Bijlage-1-AERIUS-Berekening_pdf
- ☐ RO_Bijlage-2-Arch-Onderzoek_pdf
- ☐ 117998-Sonderingen_pdf
- ☐ 1804-VG-Plan_DePlantage_Versie_01_pdf
- ☐ 1804-form-veilig-onderh_pdf
- ☐ RO_Bijlage-3-Stand-Waterparagraaf_pdf
- ☐ Bedrijfsverzamelgebouw De Plantage Zuid
- ☐ 2019087_UV-C0302-RevB_20191209_pdf (overzicht en wapening betonnen lateien)
- ☐ 2019087_UV-C0212-RevA_20191209_pdf (overzicht dakconstructie)
- ☐ 2019087_UV-C0301-RevB_20191209_pdf (aanzichten gevelconstructies)
- ☐ 2019087_UV-C0211-RevA_20191209_pdf
- ☐ 1804-B01C-B05C_050220_pdf
- ☐ Reactie_WABO-2019361_pdf
- ☐ 1804-Tekeningenlijst_Leusden_070220_pdf



- ☐ 1804-B06C-Details_050220_pdf
- ☐ 1804-Bijlagen_050220_pdf
- ☐ 2018-006_Rapp-EPC-berekening_070220_pdf
- ☐ 117998-FundAdv-opstaal_pdf (funderingsadvies)
- ☐ 2019087_UV-C0202-Rev0_20200227_pdf (vormtekening fundering)
- ☐ 2019087_UV-C0202W-Rev0_20200227_pdf (wapeningstekening fundering)
- ☐ 2019087_UV-C0210-Rev0_20200227_pdf (vormtekening begane grondvloer)
- ☐ 1804-Tekeningenlijst_Leusden_270220_pdf
- ☐ 2019087_UV-C0210W-Rev0_20200227_pdf (wapeningstekening begane grondvloer)
- ☐ RAPH2019087_REV1_pdf (hoofdberekening, versie 26-2-2020)
- ☐ RO De Plantage kavels B7 en B14 (20-04-20) incl bijlagen

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,

 Digitaal ondertekend door Loes Koers
op 16-07-2020

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
- 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 31 januari 2020 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 februari 2020. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Ter inzage legging

Tussen 27 mei 2020 en 8 juli 2020 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

De aanvraag betreft het bouwen van bedrijfsverzamelgebouw op bedrijventerrein 't Spieghel bij werklocatie De Plantage, kavel B7 en B14 te Leusden.

De locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan 't Spieghel 2010. En heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven (categorie 1 of 2), voorzieningen voor ontspanning en vermaak, recreatie en sport, zoals dans- en sportscholen, oefenruimten en fitnesscentra, niet zijnde horecabedrijven. De bouwregels schrijven onder andere voor dat gebouwen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd. De maximum bouwhoogte bedraagt 7 meter.

Binnen het bestemmingsplan zijn 2 bouwvlakken met een tussenruimte aanwezig. Hier wordt 1 gebouw gerealiseerd over de twee bouwvlakken, dus het beoogde bedrijfsverzamelgebouw valt gedeeltelijk buiten de aanwezige bouwvlakken.

De maximum bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden met circa 40 cm. Deze overschrijding van 40 cm is noodzakelijk om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken en te komen tot voldoende bouwhoogte die nodig is voor bijbehorend gebruik. Het plan is aan de hand van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan behorende bij het bestemmingsplan ingepast en ontworpen. Het college is van mening dat de beperkte overschrijding van de bouwhoogte (< 10%) en het realiseren van 1 gebouw over 2 bouwvlakken het bebouwingsbeeld van de omgeving niet aantast.

In dit geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend

met een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- 1804-S01D_011219_pdf
- ☐ RO_Bijlage-1-AERIUS-Berekening_pdf
- ☐ RO_Bijlage-2-Arch-Onderzoek_pdf
- ☐ 117998-Sonderingen_pdf
- ☐ 1804-VG-Plan_DePlantage_Versie_01_pdf
- ☐ 1804-form-veilig-onderh_pdf
- ☐ RO_Bijlage-3-Stand-Waterparagraaf_pdf
- ☐ Bedrijfsverzamelgebouw De Plantage Zuid
- ☐ 2019087_UV-C0302-RevB_20191209_pdf (overzicht en wapening betonnen lateien)
- 2019087_UV-C0212-RevA_20191209_pdf (overzicht dakconstructie)
- 2019087_UV-C0301-RevB_20191209_pdf (aanzichten gevelconstructies)
- 2019087_UV-C0211-RevA_20191209_pdf
- 1804-B01C-B05C_050220_pdf
- Reactie_WABO-2019361_pdf
- 1804-Tekeningenlijst_Leusden_070220_pdf



- 1804-B06C-Details_050220_pdf
- 1804-Bijlagen_050220_pdf
- 2018-006_Rapp-EPC-berekening_070220_pdf
- 117998-FundAdv-opstaal_pdf (funderingsadvies)
- 2019087_UV-C0202-Rev0_20200227_pdf (vormtekening fundering)
- 2019087_UV-C0202W-Rev0_20200227_pdf (wapeningstekening fundering)
- 2019087_UV-C0210-Rev0_20200227_pdf (vormtekening begane grondvloer)
- 1804-Tekeningenlijst_Leusden_270220_pdf
- 2019087_UV-C0210W-Rev0_20200227_pdf (wapeningstekening begane grondvloer)
- RAPH2019087_REV1_pdf (hoofdberekening, versie 26-2-2020)
- RO De Plantage kavels B7 en B14 (20-04-20) incl bijlagen

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!

De entrees (verkeersruimten) op de begane grond moeten zijn voorzien van vluchtrouteaanduidingen conform NEN 3011.

Meldingsplicht archeologie

Indien bij bodemverstorende 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.

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).

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

Constructietekeningen c.a.

Uiterlijk drie weken voordat met de uitvoering van het werk een aanvang wordt gemaakt moeten aan de afdeling Dienstverlening ter beoordeling de volgende stukken worden aangeleverd:



- Legplannen en berekeningen van alle systeemvloeren.
- Wanduitslagen en berekeningen van alle binnenbladen in de gevels (rekening houden met windbelasting loodrecht op de gevels).

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 over het overschrijden van een uiterste grenstoestand (bezwijken) van alle dragende bouwconstructies (zie Bouwbesluit 2012).

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.

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 of de heer F.G.J. 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).