



Gemeente Leusden

Bezoekadres

't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres

Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

gemeente@leusden.nl
www.leusden.nl

mevrouw



Zaaknummer: L256135

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Behandeld door: 

Verzonden: 30 november 2021

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2020-291

Geachte mevrouw 

Uw omgevingsvergunning (WABO-2020-291) voor het transformeren van de bestaande bebouwing naar 13 appartementen op het perceel Stijgbeugel 32 t/m 56 (even) 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 € 23.241,00. 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,



Medewerker omgevingsloket

Zaaknummer: L256135

Datum besluit: 23 november 2021

Omgevingsvergunning WABO-2020-291

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het transformeren van de bestaande bebouwing naar 13 appartementen op het perceel Stijgbeugel 32 t/m 56 (even) te Leusden te verlenen.

Gelet op artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten wij geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

- nb_Verbouwing_Stijgbeugel_32_Leusden_pdf
- gel_32_Leusden_Mees_Ruimte_en_Milieu_pdf
- aanvraag Transformatie Stijgbeugel
- EPC_BerekeningStijgbeugel_pdf
- ugelDaglichtberekeningP20007_104_010_pdf
- TknStijgbeugel20-102_W-01_11-12-2020_pdf
- eugelBestaandeSituatieP20007_101_010_pdf
- ROStijgbeugel

- P20007 102 011 jtmversie100121
- P20007 103 011 jtmversie100121
- 20-102 CB 20-01-2021[2]
- 20-102 W-01 26-01-2021[1]
- Aangepaste tekening BG
- Ruimtelijke onderbouwing
- Nota beantwoording van zienswijzen

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,



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:

- 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. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager op 16 november 2020 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 12 december 2020. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Ter inzage legging

Van vrijdag 16 april 2021 tot en met donderdag 27 mei 2021 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.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

De zienswijze en de beantwoording daarop is uitgebreid weergegeven in de bijgevoegde nota van zienswijzen. In de procedure is op een aantal punten een verduidelijking of verdere invulling van de plannen gegeven. Dit leidt echter niet tot een ander oordeel. Wij verzoeken u bij de uitvoering van uw plannen rekening te houden met de belangen en gevoeligheden van direct omwonenden. De beantwoording van de zienswijzen is daarom integraal bijgevoegd, als onderdeel van de vergunning.

Overwegingen

Op het perceel Stijgbeugel 32 wordt een voormalig gezinsvervangend tehuis getransformeerd en uitgebreid naar 13 appartementen ten behoeve van verhuur.

Het plan is zowel qua bouwen als gebruik in strijd met de vigerende bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Leusden-West' dat op 2 oktober 2014 door de gemeenteraad is

vastgesteld. Van strijdig bouwen is sprake doordat de realisatie van de uitbouw leidt tot overschrijding van het bouwvlak. Van strijdig gebruiken is sprake doordat het niet is toegestaan op het perceel gestapelde woningen te realiseren.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van het raadsbesluit met nummer 154891 van 17 februari 2011 is een verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vereist indien een plan zich verdraagt met bestaande beleidskaders en er geen sprake is van een vast te stellen exploitatieplan.

Het plan past binnen bestaande beleidskades van de Omgevingsvisie stedelijk gebied en de Woonvisie Leusden 2016-2025. Er is sprake van een kleinschalige transformatie van een bestaand bouwwerk en er worden betaalbare woningen ontwikkeld voor kleine huishoudens. Daarnaast is tussen de gemeente Leusden en de eigenaar van de projectlocatie een anterieure overeenkomst gesloten en is de grondexploitatie hierdoor anderszins verzekerd. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden.

Dit betekent dat voor de ontwikkeling aan de Stijgbeugel 32 een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Goede ruimtelijke ordening

Het college is bevoegd om met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld voor de Stijgbeugel 32 maakt inzichtelijk dat afwijking van de het bestemmingsplan 'Leusden-West' in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Er bestaan geen bezwaren tegen de gevraagde transformatie en uitbreiding.

Het onderdeel kappen is tijdens de procedure ingetrokken door de aanvrager.

Bibob

In het kader van uw vergunningaanvraag hebben wij een Bibob-onderzoek uitgevoerd. Tot de Bibob-relaties behoren ook de vermogensverschaffer(s) c.q. financier(s) van de aanvrager. Dit is bijvoorbeeld de partij die het bouwproject financiert. Uit de door u aangeleverde stukken blijkt dat het de intentie is dat de bouwsom zal worden gefinancierd door Mogelijk Vastgoed Financieringen middels het beschikbaar stellen van een bouwdepot. Omdat de herfinanciering nog niet is aangevraagd c.q. verkregen, hebben wij nog geen (volledig) Bibob-onderzoek kunnen uitvoeren.

Kort gezegd bestaat er op dit moment nog geen volledige zekerheid over de herkomst van de bouwsom. Wij zijn van mening dat wij uw aanvraag daarom buiten behandeling kunnen

laten stellen. Dat zullen wij echter niet doen. U heeft immers ook aangegeven dat u de omgevingsvergunning nodig heeft om de herfinanciering via Mogelijk Vastgoed Financieringen te realiseren. Dat zou een impasse opleveren die wij wensen te voorkomen. Om die reden gaan wij nu tot vergunningverlening over.

Bovenstaande neemt echter niet weg dat wij na vergunningverlening alsnog duidelijkheid wensen te verkrijgen over de financiering van de bouwsom. En wij het betreffende Bibob onderzoek naar de uiteindelijke financier(s) zullen uitvoeren zodra u met deze financier(s) een overeenkomst heeft gesloten. Wij zijn immers ook dan bevoegd een Bibob-onderzoek te starten en de vergunning in te trekken, indien de uitslag daarvan negatief (in Bibob-termen "ernstig gevaar") zou zijn. Dit betekent dat u zelf het risico neemt met de verbouwing te starten terwijl de gemeente een deel van het Bibob onderzoek pas in een later stadium zal kunnen uitvoeren.

Concreet verzoeken wij u het volgende te doen:

- ☐ u informeert ons onverwijld, indien u (een deel) van de financiering verkrijgt en verstrekt daarvan onderliggende (bewijs)stukken zoals leningovereenkomsten, bankafschriften en/of subsidiebeschikkingen;
- ☐ u informeert ons zodra de gehele financiering is verkregen en verstrekt daartoe de definitieve investerings- en financieringsbegroting en bewijsstukken van de financieringen voor zover nog niet eerder verstrekt;

De informatie c.q. documenten met betrekking tot het Bibob onderzoek kunt u opsturen naar het postadres van de gemeente (postbus 150,3830 AD, Leusden) of mailen naar het email adres: veiligheid@leusden.nl.

De vergunning kan worden ingetrokken indien de gegevens inzake de financiering van de bouwsom niet (volledig) worden verstrekt (artikel 4 van de Wet Bibob) of indien de uitslag bij een of meerdere financiers negatief zou zijn (artikel 3, eerste lid van de Wet Bibob en artikel 5.19, lid 4 onder b Wabo).

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- ☐ nb_Verbouwing_Stijgbeugel_32_Leusden_pdf
- ☐ gel_32_Leusden_Mees_Ruimte_en_Milieu_pdf
- ☐ aanvraag Transformatie Stijgbeugel
- ☐ EPC_BerekeningStijgbeugel_pdf
- ☐ ugelDaglichtberekeningP20007_104_010_pdf
- ☐ TknStijgbeugel20-102_W-01_11-12-2020_pdf
- ☐ eugelBestaandeSituatieP20007_101_010_pdf
- ☐ ROStijgbeugel

- ☐ P20007 102 011 jtmversie100121
- ☐ P20007 103 011 jtmversie100121
- ☐ 20-102 CB 20-01-2021[2]
- ☐ 20-102 W-01 26-01-2021[1]
- ☐ Aangepaste tekening BG
- ☐ Ruimtelijke onderbouwing
- ☐ Nota beantwoording van zienswijzen

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!

Bouwbesluit

- ☐ Een voorziening voor elektriciteit dient te voldoen aan NEN 1010.
- ☐ De vluchtdeur(en) naar het aansluitende terrein moet(en) zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend.
- ☐ De op de tekening weergegeven rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Riolering

Voor uitvoering dient u ter goedkeuring een rioleringstekening aan te leveren hoe de vuilwater- en hemelwateraansluiting van de woningen gerealiseerd worden. Het is niet realiseerbaar om 15 vuilwater- en 15 regenwateraansluitingen op het openbaarriool aan te brengen, u dient de leidingen van verschillende woningen dus te koppelen met daarbij de juiste diameter qua capaciteit. Vuilwater en regenwater dienen aan de erfgrans aangeleverd te worden, een halve meter over de erfgrans op eigen terrein dient een ontstoppingsstuk geplaatst voor zowel de regenwater als de vuilwater afvoer. Alle aanpassingen aan het rioolstelsel op openbaargebied die gemaakt moeten worden om aansluiten op openbaarriool mogelijk te maken zijn voor kosten van de aanvrager. U dient rioolaansluitvergunning aan te vragen.

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.

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

- ☐ Een complete gewichts- en stabiliteitsberekening.
- ☐ Een berekening van de draagkracht van de nieuwe fundering.
- ☐ Een herberekening van de stalen portalen waarbij rekening wordt gehouden met de aanpendelende belastingen en de optredende horizontale verplaatsing (let op: de horizontale verplaatsing in het huidige rekenmodel bedraagt 19 mm!).
- ☐ Berekeningen van alle houten, steenachtige en overige stalen onderdelen.
- ☐ Volwaardige besteksmatige overzichten, inclusief relevante bestaande onderdelen en inclusief de aanpassingen in het bestaande gedeelte, zoals de nieuwe dakkapellen.
- ☐ Berekeningen en uitwerkingen van alle verbindingsdetails m.b.t. de samenhang en stabiliteit van de constructie.

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
- ☐ Berekeningen en wapeningstekeningen van de funderingsconstructie en

funderingspalen.

- ☐ Berekeningen en legplannen van alle systeemvloeren, vloerafscheidingen en systeemlateien.

- ☐ Productietekeningen van de staalconstructie.

Voor het storten van de funderingsbalken moeten aan de afdeling Dienstverlening de volgende documenten ter beoordeling worden ingediend:

- ☐ Voor zover van toepassing: een rapport met de akoestische doormetingen / kalenderresultaten van alle funderingspalen.

- ☐ Een overzicht van alle paalafwijkingen en de eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de fundering.

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 en voorzien van alle materiaalspecificaties uit de berekeningsresultaten.

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, **(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).