



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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Uw brief van: Uw kenmerk: Behandeld door: [REDACTED] Verzonden: 11-10-2022

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2022-113

Geachte heer [REDACTED]

Op 29 maart 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbestemmen van kantoorfunctie naar woonfunctie op het perceel Zwarteweg 30a - 30h, 30j, 30k, 30m en 30n te Leusden (WABO-2022-113) 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 14 oktober 2022 tot en met 25 november 2022 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 bovenstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,

Digitaal ondert [REDACTED]
op 11-10-2022

de heer [REDACTED]
Senior contactmanager vergunningen



Zaaknummer:

Datum besluit: 11 oktober 2022

Omgevingsvergunning WABO-2022-113

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het herbestemmen van kantoorfunctie naar woonfunctie op het perceel Zwarteweg 30a - 30h, 30j, 30k, 30m en 30n 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.

- AERIUS_bijlage_transformatie_pdf
- asbest_Rapport_22-043_Leusden_pdf
- rapport_20210056_brand_Delfgou_pdf
- BS1-00_pdf
- Machtiging_pdf
- AERIUS_bijlage_nieuwgebruik_pdf
- stisch_onderzoekZwarteweg_30_Leusden_pdf
- uwfysisch_rapport_I_20210056_Delfgou_pdf
- Ruimtelijke_onderbouwing_2022_pdf
- zwarteweg_natuurtoets_220314_pdf
- 335_constructievoorstel_blad_VO-1-10_pdf
- TEKENINGENLIJST_pdf
- herbestemming gebouw Zwarteweg 30 Leusden
- B2-02_Constructie_pdf
- B2-04_Constructie_pdf
- B2-05_Constructie_pdf
- DO5-01_Constructie_pdf
- DO5-02_Constructie_pdf
- Archieftekeningen_constructie_pdf
- B2-03_Constructie_pdf
- DO4-00_Constructie_pdf
- Raadsbesluit VGB.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,

Digitaal ondertekend
op 11-10-2022

Senior Contactmanager vergunningen

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14 oktober 2022 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 clausule 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 14 oktober 2022 en 25 november 2022 ligt een ontwerp van de deze beschikking ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

De aanvraag betreft het ombouwen van het bestaande kantoorpand Zwarteweg 30 tot een appartementencomplex bestaande uit twaalf wooneenheden. Hierbij zal ook een extra verdieping aan het bestaande pand worden toegevoegd.

De ontwikkeling aan Zwarteweg 30 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 Zwarteweg 30, past binnen het gemeentelijke beleid, dat een uitwerking heeft gekregen in het 'afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden'. 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 beoordeelt 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 in het afwegingskader transformatie kantoorlocaties. Gelet op raadsbesluit 154891 van 17 februari 2011 is voor deze ontwikkeling geen verklaring van geen bedenkingen 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° medewerking te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- AERIUS_bijlage_transformatie_pdf
- asbest_Rapport_22-043_Leusden_pdf
- rapport_20210056_brand_Delfgou_pdf
- BS1-00_pdf
- Machtiging_pdf
- AERIUS_bijlage_nieuwgebruik_pdf
- stisch_onderzoekZwarteweg_30_Leusden_pdf
- uwfysisch_rapport_I_20210056_Delfgou_pdf
- Ruimtelijke_onderbouwing_2022_pdf
- zwarteweg_natuurtoets_220314_pdf
- 335_constructievoorstel_blad_VO-1-10_pdf
- TEKENINGENLIJST_pdf
- herbestemming gebouw Zwarteweg 30 Leusden
- B2-02_Constructie_pdf
- B2-04_Constructie_pdf
- B2-05_Constructie_pdf
- DO5-01_Constructie_pdf
- DO5-02_Constructie_pdf
- Archieftekeningen_constructie__pdf
- B2-03_Constructie_pdf
- DO4-00_Constructie_pdf
- Raadsbesluit VGB.PDF

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

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 bodemversturende 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.

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

Constructietekeningen c.a.

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

- Berekeningen van alle stalen en houten onderdelen.
- Een berekening van de draagkracht van de nieuwe funderingspalen.
- Bestekmatige overzichten van de complete constructie (niet geprojecteerd op een bouwkundige tekening).
- Berekeningen en tekeningen van alle belangrijke verbindingsdetails tussen de verschillende onderdelen onderling, zoals de nieuwe gevels en staalconstructie op de bestaande dakvloer.

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.

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 bouwinspecteur van het team Vergunning Toezicht en Handhaving (14033). Aan de bouwinspecteur dient te worden aangegeven, de start van de bouwwerkzaamheden en degene die verantwoordelijk is voor de uitvoering van werkzaamheden

Nadere inlichtingen kunt u verkrijgen bij de Front-office van het omgevingsloket in gemeentehuis of telefonisch (14033).