

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-18-0900

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 31 mei 2018 van Stads Kantoor Naarden B.V. de heer W.B. Fett een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van het voormalig stadskantoor met uitzondering van de entreepartij, het nieuw bouwen van woningen, appartementen en een ondergrondse stallingsgarage alsmede het realiseren van een inrit naar deze stallingsgarage op het perceel Raadhuisstraat 2 te Naarden.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- het bouwen van een bouwwerk
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald
- handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten
- handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning voor het nieuw bouwen van woningen, appartementen en een ondergrondse stallingsgarage alsmede het realiseren van een inrit naar deze stallingsgarage op het perceel Raadhuisstraat 2 te Naarden te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald
- handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten
- handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen

Voor de overwegingen die hebben geleid tot het verlenen van de vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Kenmerk: HZ_WABO-18-0900

Zaaknummer: 875526

Verzenddatum besluit: xxxxxx

Toezending:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;

Stads Kantoor Naarden B.V.

de heer W.B. Fett

Graaf Janlaan 41

1412 GG NAARDEN

walter@fimbv.nl

Afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan:
Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek
Postbus 2341
8203 AH Lelystad

Waternet
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam

Brandweer Gooi en vechtstreek
De heer T. Kors
Kamerlingh Onnesweg 148
1223 JN Hilversum

Indieners zienswijze n.a.v. ter inzage legging conceptbeschikking

SKR rechtsbijstand namens Van Baal Juweliers en de heer en mevrouw H. van Baal
chris.lubben@skr.nl
hvanbaal@gmail.com
Marktstraat 12
1411 EA Naarden

Mevrouw L. van der Does
lidavddoes@ziggo.nl
Raadhuisstraat 5
1411 EC Naarden

De heer J. Feenstra
Raadhuisstraat 17
1411 EC Naarden

De heer N.A.J. Baas
najbaas@gmail.com
Raadhuisstraat 9
1411 EC Naarden

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften
- Bijlage III – Nota van beantwoording zienswijzen

- W. Aanvraagformulier publ.
- W.T. plattegronden, dak, gevelaanzichten, doorsnedes, detail- kleur- en materialenstaat, situatie (aanvulling 20-08)
- W. Bijlagenboek RO Stads Kantoor Naarden (aanvulling 24-10)
- W. RO Herontwikkeling Stads Kantoor Naarden versie 9 oktober 2018
- W. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanvulling 18-6)
- W. Eindrapport quickscan Flora- en fauna Stads Kantoor Naarden 2018.2940 (aanvulling 30-1)
- W. Eindrapport Flora en Fauna Stads Kantoor Naarden 2018.2985 (aanvulling 30-01)
- W. Bouwbesluittoets (aanvulling 20-08)

- W. EPC berekeningen (aanvulling 20-08)
- W. BLVC plan (aanvulling 18-2)

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Als een beroepsschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen ook mogelijk om een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen. U kunt uw verzoek richten aan de rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht ter attentie van de voorzieningenrechter, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover door de Voorzieningenrechter een beslissing is genomen.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Gelet op artikel 11 van het Besluit Crisis- en herstelwet wijzen wij u er op dat:

- a. de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;
- b. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- c. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Inwerkingtreding vergunning

Let op: De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.3 (de uitgebreide voorbereidingsprocedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Ter inzage/Zienswijzen.

Het conceptbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning heeft vanaf 26 oktober 2018 tot 7 december 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage III bij dit besluit.

Voor de voorschriften behorende bij deze vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Gooise Meren,
namens hen,

mw. drs. G.H.M. Reuvers
Hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

CONCEPT

Bijlage I

Kenmerk: HZ_WABO-18-0900

Overwegingen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan Vesting en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden zijn onder meer bestemd als Maatschappelijk – beschermd stadsgezicht en Verkeer – beschermd stadsgezicht.

In artikel 10.1.a van het bestemmingsplan is bepaald dat de voor 'Maatschappelijk - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' maatschappelijke doeleinden uitsluitend zijn toegestaan op de eerste twee verdiepingen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is geen aanduiding wonen aangegeven. Uit de aanvraag blijkt dat er omgevingsvergunning wordt gevraagd voor 21 woningen.

Het bouwplan is ten aanzien van artikel 10.1.a niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Vesting en de op grond daarvan gestelde regels.

In artikel 10.1.d van het bestemmingsplan is bepaald dat wonen alleen is toegestaan op de bovenste verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

Uit de aanvraag blijkt dat er omgevingsvergunning wordt gevraagd voor 21 woningen, ook op de begane grond. Dit voldoet niet aan het bestemmingsplan.

In artikel 10.1.d van het bestemmingsplan is bepaald de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 7 en 10,5 meter mogen bedragen.

Uit de aanvraag blijkt dat de bouwhoogtes van de woningen aan Duivensteeg, gemeten van bestemmingsplan peil, te hoog zijn. Ter plaatse loopt het maaiveld af vanaf de Raadhuisstraat richting de Gansoordstraat. Het verschil is ca. 60 cm, dat betekent dat de bouwhoogte aan het eind van het bouwblok in de Duivensteeg 11,1 meter is.

Het peil op de hoek van de Duivensteeg met de Gansoordstraat is hetzelfde als het peil in de Duivensteeg. Dat betekent dat ook aan de Gansoordstraat de bouwhoogte te hoog is. Ook hier is de bouwhoogte 11,1 meter. In alle gevelwanden wordt op diverse plaatsen de maximale goothoogte van 7 meter overschreden.

Het bouwplan is ten aanzien van artikel 10.1.d niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Vesting en de op grond daarvan gestelde regels.

In artikel 10.1.e van het bestemmingsplan is bepaald dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 45° en maximaal 60° bedraagt.

Uit de aanvraag blijkt dat de woningen tussen stramien 1-3 en 5-6 en tussen stramien E-J aan de Duivensteeg plat worden afgedekt.

Het bouwplan is ten aanzien van artikel 10.1.e niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Vesting en de op grond daarvan gestelde regels.

In artikel 13.2.1 van het bestemmingsplan is bepaald op de in artikel 13.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd.

Uit de aanvraag blijkt dat in deze bestemming damwanden worden geslagen welke nodig zijn voor het maken van de parkeerkelder voor de woningen en appartementen.

Het bouwplan is ten aanzien van artikel 13.2.1 niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Vesting en de op grond daarvan gestelde regels.

In artikel 23.2.1 van het bestemmingsplan is bepaald de verticale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 3 m bedraagt, tenzij in de regels anders is bepaald.

Uit de aanvraag blijkt dat de verticale bouwdiepte ca. 3,36 meter bedraagt gemeten tot de onderkant van de keldervloer. In de regels van artikel 10 of 13 is niet anders bepaald met betrekking tot deze diepte.

Het bouwplan is ten aanzien van artikel 23.2.1 niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Vesting en de op grond daarvan gestelde regels.

Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) geeft ons de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen, ondanks de strijdigheid in daartoe aangewezen gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij de aanvraag is een gemotiveerde ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waarmee het college van burgemeester en wethouders instemt en welke zij overneemt. Voor het verplichte kostenverhaal heeft het college van burgemeester en wethouders met de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 11 september 2018 besloten de raad te vragen om een verklaring van geen bedenkingen omdat zij geen bezwaar heeft tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 10 oktober 2018 een conceptverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze heeft samen met de conceptbeschikking ter inzage gelegen, waarna een viertal zienswijzen op de ter inzage gelegde stukken is ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is als bijlage II bij deze beschikking gevoegd. Naar aanleiding van het inbrengen van de zienswijzen en beantwoording hierop is op XXXXXX de raad om een definitieve verklaring van geen bedenkingen gevraagd. Deze is door de raad afgegeven op XXXXXX

Voor het overige voldoet het bouwplan aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Bouwbesluit

Er is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Het bouwplan is in overeenstemming met de Bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E). De CRK&E heeft het bouwplan op 6 juni 2018, 4 juli 2018 en op 1 augustus 2018 beoordeeld en ons in haar advies van 1 augustus 2018 positief geadviseerd, zij is zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij haar advies integraal overnemen.

Werk of werkzaamheden uitvoeren

Het te bebouwen perceel ligt in het bestemmingsplan Vesting. Het perceel ligt ook binnen het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht "Naarden vesting".

Het gedeelte waar de bouwwerkzaamheden plaatsvinden heeft volgens het bestemmingsplan Vesting de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologisch verwachting en Waarde – Cultuurhistorie.

Op grond van artikel 17.4.1 (Waarde – Archeologisch verwachting) is voor graven en bodembewerkingen dieper dan 40 centimeter een omgevingsvergunning nodig.

Deze vergunning kan volgens artikel 17.4.2 worden verleend als door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Tijdens de graafwerkzaamheden zal er archeologisch toezicht zijn, als behoudenswaardigheden worden gevonden zullen de werkzaamheden worden gestaakt voor de duur van het archeologisch onderzoek. Dit zal onder toezicht van een archeoloog gebeuren. Op deze manier wordt geborgd dat de eventueel aanwezige archeologische waarden als gevolg van de werkzaamheden niet zullen worden geschaad.

Op grond van artikel 18.3.1.b (Waarde – Cultuurhistorie) is voor het ontgronden, bodemverlagen of afgraven en ophogen een omgevingsvergunning nodig.

Deze vergunning kan volgens artikel 18.3.2 slechts worden verleend, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de cultuurhistorische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterken en/of herstel van die waarden niet worden verkleind.

Tijdens de graafwerkzaamheden zal er archeologisch toezicht zijn, als behoudenswaardigheden worden gevonden zullen de werkzaamheden worden gestaakt voor de duur van het archeologisch onderzoek. Dit zal onder toezicht van een archeoloog gebeuren. Op deze manier wordt geborgd dat de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden niet zullen worden geschaad.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

dat het volgens artikel 2.12 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening verboden is een uitweg te maken naar een weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg;

dat volgens 2.12 lid 2 het bevoegd gezag in afwijking van het in lid 1 gestelde algemene verbod een vergunning verleent voor het maken van een uitweg indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het verzoek voldoet aan de regelingen van het bestemmingsplan;
- b. het uiterlijk aanzien van de omgeving wordt niet aangetast;
- c. de bruikbaarheid van de weg wordt niet verminderd;
- d. het aantal parkeerplaatsen wordt niet verminderd;
- e. het veilige en doelmatig gebruik van de weg blijft onveranderd;
- f. de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente blijft voldoende gewaarborgd;

dat aan gestelde voorwaarden wordt voldaan blijkens het advies van de afdeling Mens en Omgeving en dat daarmee geen weigeringsgronden op grond van artikel 2.12 lid 2 aanwezig zijn.

CONCEPT

Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op de plek van het voormalige gemeentehuis in Naarden is op 18 maart 2018 een Quicksan uitgevoerd. Dit onderzoek is nodig om te kunnen bepalen of er mogelijk beschermde dieren en plantensoorten in het gebied voorkomen waarvoor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is.

Uit de Quicksan blijkt dat, met uitzondering van groep vleermuizen en de huismussen, de aanwezigheid van beschermde plantensoorten, diersoorten, amfibieën, reptielen en vissen kan worden uitgesloten. Voor de vleermuizen en huismussen is nader onderzoek nodig om te bepalen of deze soorten aanwezig zijn en welke functionaliteit eventueel met de voorgenomen ontwikkeling verloren gaat.

In de voorzomer en nazomer van 2018 is op verschillende momenten nader onderzoek gedaan naar het voorkomen van de huismussen en vleermuizen. Deze onderzoeken zijn volgens de daarvoor geldende protocollen uitgevoerd. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de eventuele aanwezige natuurwaarde zijn voldoende onderzocht. De conclusie van de 2 onderzoeken is dat met de voorgenomen ontwikkelingen geen functioneel leefgebied van zowel de vleermuis als de huismus wordt aangetast en daarmee geen verbodsbepalingen vanuit de wetnatuurbescherming worden overtreden. Het is dus niet nodig een ontheffing voor de verbodsbepalingen aan te vragen bij de provincie zie bijgesloten stroomschema.

Bijlage II

Kenmerk: HZ_WABO-18-0900

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

- U dient de start van de werkzaamheden minimaal twee werkdagen van te voren te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 884 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl. Daarnaast moeten alle belangrijke tussenstappen tijdens de bouw aan het bouwtoezicht worden gemeld, zodat zij daarop kunnen controleren.
- U dient de gereedmelding van de werkzaamheden uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 884 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat dit is gereedgemeld en deze gereedmelding is geaccepteerd.
- Zijn uw gegevens ten behoeve van de bouwregistratie nog niet ingediend, of wilt u deze wijzigen? Dan dient u deze (gewijzigde) gegevens minimaal vijf werkdagen voor de start van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving in te dienen. U doet dit bij voorkeur als aanvulling op uw omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit

Er moet worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.

Brandveiligheid

Er wordt voldaan aan de eisen welke in het Bouwbesluit 2012 zijn gesteld aan de brandveiligheid.

Aanleveren gegevens

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het alsnog aanleveren van gegevens. U moet u daaraan voldoen binnen de door ons aangegeven termijn. Aanvullende gegevens kunt u bij ons indienen als aanvulling op uw omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl. Houdt u rekening met de mogelijkheid dat wij de gegevens kunnen afkeuren of dat er nog aanpassingen nodig zijn.

Aanleveren statische berekening

Conform afdeling 2.1 van het Bouwbesluit dient de bouwconstructie duurzaam bestand te zijn tegen de daarop werkende krachten. Op grond hiervan mag pas worden gebouwd nadat is gebleken dat de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie bij de fundamentele belastingcombinaties, bepaald volgens de NEN-EN 1990 niet wordt overschreden. **Uiterlijk drie weken voor aanvang** van de werkzaamheden dienen de constructieberekeningen van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring te zijn voorgelegd aan het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente Gooise Meren. Houdt u rekening met de mogelijkheid dat wij de gegevens kunnen afkeuren of dat er nog aanpassingen nodig zijn.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

De werkzaamheden in het openbaar gebied worden door de gemeente verzorgd. De gemeente bepaalt hierbij van welk materiaal de uitweg wordt gemaakt. Vanuit het oogpunt van kwaliteit en duurzaamheid wordt hierbij zoveel mogelijk aangesloten op de omgeving.

De aanlegkosten van de wijzigingen in de openbare ruimte als gevolg van de uitweg worden bij u, als melder, in rekening gebracht. Hieronder vallen onder andere de kosten voor het aanbrengen en verwijderen van bestrating, het verplaatsen van bomen of struiken, het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen, het verplaatsen of verwijderen van lantaarnpalen, bushokjes, etc.

De gemeente maakt eerst een raming van de kosten en een offerte. De uitweg wordt aangelegd nadat u met de kostenraming hebt ingestemd en de kosten door u zijn betaald. Dit in overeenkomst met artikel 6.5 van de koop- en realisatie overeenkomst.

Werkzaamheden op eigen terrein

Voor de werkzaamheden op uw eigen terrein, bijvoorbeeld het aanbrengen van verharding voor een oprit of het verwijderen van groen, bent u zelf verantwoordelijk. De gemeente voert deze werkzaamheden dus niet uit.

Regels voor gebruik uitweg

Ter hoogte van de uitweg mag op de openbare weg niet worden geparkeerd. Dit geldt voor anderen, maar ook voor u zelf! Hiervoor kunt u een bekeuring krijgen.

Regels voor toegang tot kabels en leidingen

U zult altijd moeten toestaan dat de gemeente en opdrachtnemers van de gemeente toegang kunnen krijgen tot leidingen en kabels die in de grond onder de uitweg liggen. U wordt hierover, mocht dit aan de orde zijn, uiteraard van tevoren geïnformeerd.

Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten

Natuur-inclusief ontwikkelen:

Hoewel er geen nestplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen of huismussen met deze voorgenomen ontwikkeling worden vernietigd is het vanuit de gemeente wel wenselijk om bij nieuwbouwlocaties ook voorzieningen voor deze groepen mee te bij de bouw. Door na-isolatie en sloop van panden zijn in het verleden al veel vaste nest en rust plaatsen van deze soorten verdwenen. Nieuwbouwlocaties bieden kansen om het aantal beschikbare rust en nestgelegenheid weer toe te laten nemen. Dit kan al heel eenvoudig en tegen zeer lage kosten met de planvorming worden meegenomen. Graag zien we voor genoemde soorten maatregelen terug in de planvorming.

CONCEPT

Bijlage III

Kenmerk: HZ_WABO-18-0900

Zienswijzen

Tijdens de ter inzagelegging van de conceptbeschikking is een viertal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen welke als bijlage bij deze beschikking is gevoegd.

Geen van de zienswijzen heeft geleid tot het aanpassen of wijzigen van de aanvraag.

CONCEPT