



Gemeente Leusden

Bezoekadres
't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres
Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033
gemeente@leusden.nl
www.leusden.nl



Zaaknummer:
L173462

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Behandeld door:
de heer E.H. Tolboom

Verzonden:
5 februari 2019

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2018-104

Geachte heer ,

Uw omgevingsvergunning (WABO-2018-104) voor het bouwen van een woning en geluidscherm op het perceel Esveld 30 te Achterveld 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 € 7.817,00. 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,



de heer E.H. Tolboom
Senior contactmanager vergunningen



Zaaknummer: L173462

Datum besluit: 5 februari 2019

Omgevingsvergunning WABO-2018-104

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en geluidsschermbaan op het perceel Esveld 30 te Achterveld 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.

- ☐ Impressie_dd_18-4-2018_pdf
- ☐ Aanvraagformulier aanvraag Esveld te Achterveld
- ☐ Bijlge_3_bodemonderzoek_pdf
- ☐ ruimtelijk_onderbouwing_pdf
- ☐ Bouwbesluitberekeningen_pdf
- ☐ ijlge_2_Quick_scan_natuurbescherming_PDF
- ☐ constructieopzet_pdf
- ☐ Daatselaar bestektekening
- ☐ Raadsbesluit VVGB
- ☐ L075_pdf
- ☐ 238_geluidsschermbaan_001_08-10-2018_3_pdf
- ☐ Kokowall-Lite-Geluidsschermbaan_pdf
- ☐ Zienswijze Hessenweg 210a

**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,

R. van Veen
manager

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. 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 8 november 2018 en 20 december 2018 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.

Samengevat hebben wij de volgende zienswijze(n) ontvangen:

1. Hessenweg 210A, Achterveld (ontvangen 6 december 2018)

Indiener stelt dat met het voorliggende plan tot wateroverlast gaat zorgen. Verzocht wordt strenge voorschriften of/wel een voorwaardelijke verplichting te verbinden om de wateroverlast voor het parkeerterrein en omliggende terrein te voorkomen.

Door indiener is geconstateerd dat het maaiveld wordt opgehoogd tot 60 cm + ten opzichte van het aangrenzende perceel C 2015 wat geheel is bestaand en in gebruik is als parkeerterrein voor Hotel café restaurant 'De Roskam' en 'Ons Gebouw'.

Indiener geeft aan dat sinds de aanleg van de parkeerplaats in februari 2009 sprake is van de huidige situatie, waarbij het hemelwater op een natuurlijke wijze wordt afgevoerd via een watergang die ligt op de grens van beide percelen (zie voor situatietekening de bijlage 1 bij de zienswijze).

Volgens indiener zal door de realisatie van een keerwand en de ophoging op perceel Esveld 30 de waterafvoer niet meer kunnen plaatsvinden via de natuurlijke sloot, met een waterbuffer en wateroverlast tot gevolg.



Indiener stelt voor om voor de keerwand, op eigen terrein (perceel 2015) een tweetal straatkolken te laten plaatsen en deze aan te laten sluiten op de daarvoor bestemde aansluiting door de aanvragers van het bouwplan Esveld 30.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

De waterafvoer van eigen terrein is een verantwoordelijkheid van de individuele grondeigenaar. De komst van kering met geluidswal doet daar geen afbreuk aan. Uit de zienswijze blijkt dat in het verleden van een (in gezamenlijke eigendom zijnde) watergang/greppel gebruik is gemaakt. Aanvrager heeft op het perceel maatregelen voorzien in de eigen waterafvoer, waardoor de greppel op zijn perceel niet meer nodig is. Hiermee voldoet hij naar onze mening aan de eis dat een ieder verantwoordelijk is voor oplossen van de eigen waterafvoer.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het besluit, dan wel het opnemen van voorschriften in de vergunning.



Overwegingen

Op een perceel gelegen aan Esveld te Achterveld wordt een levensloopbestendige woning gerealiseerd. Voor de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling is op 5 februari 2018 een principebesluit afgegeven door het college van B en W. Het college gaat in principe akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. De aanvraag *omgevingsvergunning* past binnen de kaders van het principebesluit.

De ontwikkeling is in strijd met bestemmingsplan "Groot Agteveld - Woongebied". Het bestemmingsplan is vastgesteld op 11 april 2013. De realisatie van een woning op deze plek past niet in het geldend bestemmingsplan.

Het toevoegen van deze levensloopbestendige woning past binnen het gemeentelijke beleid om binnenstedelijk te verdichten nabij (winkel)centra. Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciale en nationaal ruimtelijk beleid.

Ruimtelijke onderbouwing

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.

Voorwaardelijke verplichting

Bij de beoordeling van het initiatief is geconstateerd dat er sprake is van een overschrijding van het vereiste geluidsniveau op de noord- en oostgevel van de woning. De overschrijding van de waarden wordt veroorzaakt door de geluidsproductie van de horeca-inrichting gelegen ten noorden van het plangebied.

Om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het nodig dat er maatregelen genomen worden om het vereiste geluidsniveau op de gevel van de woning te behalen. Aangetoond is dat met het geluidsscherm (zoals opgenomen in de aanvraag *omgevingsvergunning*) voldaan wordt aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit het oogpunt van welstand is daarbij als voorwaarde gesteld dat het geluidsscherm wordt voorzien van begroeiing.

Het realiseren en in stand houden van het geluidsscherm, voordat gestart wordt met de realisatie van de woning, wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Goede ruimtelijke ordening

Met de ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangen in de omgeving worden minimaal geschaad.

Verklaring van geen bedenkingen

Het ingediende plan past binnen geldende beleidskaders, gelet op raadsbesluit 154891 van 17 februari 2011 is daarom voor deze ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

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, onder de volgende voorwaarde:
het realiseren (en gebruiken) van de woning is uitsluitend toegestaan indien het geluidsscherm (inclusief begroeiing) overeenkomstig de *omgevingsvergunning* is gerealiseerd en in stand wordt gehouden (voorwaardelijke verplichting).



Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- ☐ Impressie_dd_18-4-2018_pdf
- ☐ Aanvraagformulier aanvraag Esveld te Achterveld
- ☐ Bijlge_3_bodemonderzoek_pdf
- ☐ ruimtelijk_onderbouwing_pdf
- ☐ Bouwbesluitberekeningen_pdf
- ☐ ijlge_2_Quick_scan_natuurbescherming_PDF
- ☐ constructieopzet_pdf
- ☐ Daatselaar ☐ Zienswijze Hessenweg 210a
bestektekening
- ☐ Raadsbesluit VVGB
- ☐ L075_pdf
- ☐ 238_geluidsscherm_001_08-10-2018_3_pdf
- ☐ Kokowall-Lite-Geluidsscherm_pdf
- ☐ Zienswijze Hessenweg 210a

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).

- Er dient nog een riool aansluitvergunning te worden aangevraagd. Meer informatie hierover kunt u opvragen bij afdeling dienstverlening mevrouw E Rip tel: 14033.

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

De beide langsgevels (de gehele gevel inclusief kozijnen) dienen een WBDBO te bezitten van 30 minuten.

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN.

Constructietekeningen c.a

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

- Een berekening en legplan van de begane grondvloer.
- Een berekening van de houten randbalk boven de woonkamer voor de opvang van balklaag H10 (vergeten in het ingediende berekeningsboek).
- Uitwerkingen van alle details in relatie met het horizontaal afsteunen van de gevels en de verbindingen tussen de houten vloerschijf en de onderliggende stabiliteitswanden.
- Een berekening van de kopgevel aan de zijde van de berging (deze gevel is extra hoog door het ontbreken van de zoldervloer).

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 voorzien van alle materiaalspecificaties uit de berekeningsresultaten.

BOUWFYSISCHE ASPECTEN.

Berekeningen

Uiterlijk drie weken voordat met de uitvoering van het werk een aanvang wordt gemaakt moeten – voor zover dat nog niet volledig is gebeurd – ter beoordeling van Bouw- en Woningtoezicht werktekeningen en indien relevant ondersteund met berekeningen worden overlegd op het gebied van de nog niet bij het indienen van de bouwaanvraag overgelegde gegevens volgens ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR)

ENERGIEZUINIGHEIDS ASPECTEN.

Energieprestatie

Bouwkundige zowel als installatietechnische uitgangspunten uit de EP-berekening dienen tijdens de uitvoering strikt te worden nagekomen, zoals bijvoorbeeld;

- toegepaste Rc- en U- waarden;



- de detaillering van de gebouwschil moet qua luchtdichtheid (naad- en kierdichting) overeenkomen met de $q_{v,10}$ –waarde van de EP-berekening;
- installatietechnische onderdelen volgens aannamen en uitgangspunten;
- zo nodig of indien gewenst erkende kwaliteitsverklaringen overleggen;

UITVOERINGSASPECTEN

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.

