



Zaaknummer: L260559
Datum besluit: 15 juni 2021

Omgevingsvergunning WABO-2020-368

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning met een bijgebouw (wachtruimte) op het perceel Waterlooweg 28a 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.

- ☐ 2001_-_BT_Doorsnede_A-A_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Detaillering_woonhuis_pdf
- ☐ nformatieverstrekking_omwonenden_-_2_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Gevelaanzicht_Noord_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Gevelaanzicht_Oost_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Situatie_nieuw_pdf
- ☐ 2001_-_Riolering_leidingplan_pdf
- ☐ pportage_bedrijven_en_milieuzonering_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Plattegrond_BG_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Gevelaanzicht_West_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Plattegrond_Vliering_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Situatie_bestaand_pdf
- ☐ Waterlooweg_28a_ontwerp_24112020_pdf
- ☐ 2001_-_T_Bouwplaatsinrichting_pdf
- ☐ 2001_-_CO_Constructieberekeningen_pdf
- ☐ 2001_-_MPG_Berekening_pdf



- ☐ 2001_-_Trap_en_Vloerafscheidingen_pdf
- ☐ 2002_-_Bijbehorend_bouwwerk_pdf
- ☐ Bijlagen_Bijlage_1__Locatiestudie_pdf
- ☐ Bijlagen_Bijlage_3__Bodemonderzoek_pdf
- ☐ Bijlagen_Bijlage_4__Quickscan_ecologie_pdf
- ☐ Informatieverstrekking_omwonenden_-_1_pdf
- ☐ Bedrijfswoning Horswise
- ☐ EPC_berekening_REV01_pdf
- ☐ Aanzicht_zuidgevel_REV01_pdf
- ☐ Bouwbesluit_toetsing_REV01_pdf
- ☐ RB Waterlooweg 28a verklaring van geen bedenkingen en vaststellen geurverordening
- ☐ Nota zienswijze ontwerp verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning bouw dienstwoning Waterlooweg 28a

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,

Digitaal ondertekend door
op 14-06-2021

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. 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 1 februari 2021 en 15 maart 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.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren en geeft geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren of aan te passen. Zie nota zienswijzen voor de volledige reactie.

Overwegingen

De aanvraag betreft het bouwen van een woning met een bijbehorend bouwwerk/wachtruimte op het perceel Waterlooweg 28a te Leusden.

Het perceel Waterlooweg 28a valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied en heeft voor een klein deel de bestemming Wonen. Het deel met de bestemming wonen behoort kadastraal bij het perceel Waterlooweg 28. De overige gronden hebben de bestemming Recreatieve voorzieningen met de nadere aanduiding manege. Binnen deze bestemming is 5000m² aan bebouwing toegestaan en 1 dienstwoning. Binnen de bestemming is de oppervlakte aan bebouwing en dienstwoning al gerealiseerd. De planologische regeling is gericht op het manegebedrijf waar de huidige stallen van de zorgmanege van oorsprong deel van uitmaakten.

Daarnaast ligt het perceel in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Voor de middelhoge archeologische waarde hoeft geen aanvullend



onderzoek te worden gedaan. De met de oprichting van het bouwwerk samenhangende bodemingrepen blijven onder de 500m².

Het plan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen mogelijkheden om af te wijken van de voorschriften.

Zorgmanege Horsewise is sinds 2008 gevestigd aan de Waterlooweg 28a. Ter plaatse wordt een kleinschalige zorgmanege geëxploiteerd. De doelgroep van de manege zijn mensen met sociaal-emotionele en leerproblemen. Vanwege de aanwezigheid van 'levende have' (paarden) is er behoefte aan een bedrijfswoning zodat 24/7 toezicht gehouden kan worden.

In het kader van die procedure is een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt inzichtelijk dat afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waardoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat het daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 2 juli 2020 heeft de raad van de gemeente Leusden een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Waterlooweg 28a te Leusden.

Verordening geurhinder en veehouderij buurtschap Waterloo-2

De bedrijfswoning van Horsewise is geurgevoelig voor de belasting vanuit de Treekhoeve. Het bouwen van de bedrijfswoning buiten de standaard 50 meter contour is geen reële optie. Zonder het opstellen van een geurverordening op dit onderdeel kan het project dan ook geen doorgang vinden.

Op 2 juli 2020 heeft de raad van de gemeente Leusden de Verordening geurhinder en veehouderij buurtschap Waterloo-2 vastgesteld met bijbehorende kaart. Doordat maneges eenzelfde type geur uitstoten is het acceptabel om voor de bedrijfswoningen te verklaren dat deze niet aan de 50 meter, maar de 25 meter afstand moeten voldoen. Doordat dit niet geldt voor de andere omliggende burgerwoningen wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij en daarmee ook het principe "acceptabel" woon en leefklimaat.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- ☐ 2001_-_BT_Doorsnede_A-A_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Detaillering_woonhuis_pdf
- ☐ Informatieverstrekking_omwonenden_-_2_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Gevelaanzicht_Noord_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Gevelaanzicht_Oost_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Situatie_nieuw_pdf
- ☐ 2001_-_Riolering_leidingplan_pdf
- ☐ Rapportage_bedrijven_en_milieuzonering_pdf



- ☐ 2001_-_BT_Plattegrond_BG_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Gevelaanzicht_West_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Plattegrond_Vliering_pdf
- ☐ 2001_-_BT_Situatie_bestaand_pdf
- ☐ Waterlooweg_28a_ontwerp_24112020_pdf
- ☐ 2001_-_T_Bouwplaatsinrichting_pdf
- ☐ 2001_-_CO_Constructieberekeningen_pdf
- ☐ 2001_-_MPG_Berekening_pdf
- ☐ 2001_-_Trap_en_Vloerafscheidingen_pdf
- ☐ 2002_-_Bijbehorend_bouwwerk_pdf
- ☐ Bijlagen_Bijlage_1_Locatiestudie_pdf
- ☐ Bijlagen_Bijlage_3_Bodemonderzoek_pdf
- ☐ Bijlagen_Bijlage_4_Quickscan_ecologie_pdf
- ☐ Informatieverstrekking_omwonenden_-_1_pdf
- ☐ Bedrijfswoning Horswise
- ☐ EPC_berekening_REV01_pdf
- ☐ Aanzicht_zuidgevel_REV01_pdf
- ☐ Bouwbesluit_toetsing_REV01_pdf
- ☐ RB Waterlooweg 28a verklaring van geen bedenkingen en vaststellen geurverordening
- ☐ Verordening geurhinder en veehouderij buurtschap Waterloo-2
- ☐ Verordening geurhinder en veehouderij buurtschap Waterloo-2, kaart
- ☐ Nota zienswijze ontwerp verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning bouw dienstwoning Waterlooweg 28a

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!

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.

CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

Er dient nog een riool aansluitvergunning te worden aangevraagd. Meer informatie hierover kunt u verkrijgen bij de afdeling Dienstverlening mevrouw E. Rip telnummer;14033

