



Gemeente Leusden

Bezoekadres

't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres

Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

gemeente@leusden.nl
www.leusden.nl

Heijmans Vastgoed BV
Postbus 197
3800 AD Amersfoort

Zaaknummer: L274171

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Behandeld door: [redacted]

Verzonden: 16 november 2021

Onderwerp: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning nr.
WABO-2021-244

Geachte heer [redacted]

Op 8 juni 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een buurtschuur in de Maanwijk op het perceel Hof van Huygens 5 te Leusden (WABO-2021-244) 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 18 november 2021 tot en met 29 december 2021 voor een ieder ter inzage op het gemeentehuis.

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,

[redacted]

Medewerker omgevingsloket

Zaaknummer: L274171

Datum ontwerpbesluit: 16 november 2021

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning WABO-2021-244

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het realiseren van een buurtschuur in de Maanwijk op het perceel Hof van Huygens 5 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:

- 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.

- * r_Maanwijk-Technische_omgeschrijving_pdf
- * 1_tek_26-05-2021_technische_tekening_pdf
- * 201008_Maanwijk_buurtschuur_AI_pdf
- * G_104086-12104_OV_Situatie_Maanwijk_PDF
- * Vergunning Buurtschuur Maanwijk
- * ieve_berekening_Buurtschuur_Maanwijk_pdf
- * ke_onderbouwing_buurtschuur_Maanwijk_pdf

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

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 18 november 2021 ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbesluit 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:

- 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. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager op 14 juli 2021 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 31 augustus 2021. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Ter inzage legging

Tussen 18 november 2021 en 30 december 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 of geen gebruik gemaakt.

Samengevat hebben wij de volgende zienswijze(n) ontvangen:

samenvatting zienswijzen.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

reactie op zienswijzen.

Overwegingen

De aanvraag betreft het realiseren van een buurtschuur in de Maanwijk op het perceel Hof van Huygens 5 te Leusden.

Het perceel valt onder de werking van de bestemmingsplannen 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' en 'Maanwijk, Leusden-Zuid'. De aanvraag heeft in het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' onder artikel 2 de bestemming 'Waarde ' Cultuurhistorie' en past binnen de bouw- en bestemmingsregels uit dit bestemmingsplan. De aanvraag heeft in het bestemmingsplan 'Maanwijk, Leusden-Zuid' onder artikel 7 de bestemming 'Woongebied' en onder artikel 9 de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting'.

Het ingediende plan is in strijd met artikel 7.2.2, het is niet toegestaan om te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – overgangszone'. Daarnaast is het bouwen van de buurtschuur in strijd met artikel 7.2.3 lid i, met een bouwhoogte hoger dan 2 meter wordt de maximale bouwhoogte van 2 meter voor overige andere bouwwerken overschreden.

Medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend, omdat:

- De buurtschuur maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het hele plan Maanwijk;

- Het geeft invulling aan 1 van de belangrijke uitgangspunten van de nieuwe wijk: het creëren en aanjagen van sociale cohesie. De buurtschuur is een belangrijke plek in de wijk om dat verder vorm te kunnen geven;
 - De schuur ligt centraal in de wijk en is goed bereikbaar voor alle bewoners;
 - Qua bebouwing past de schuur ook binnen de architectuur van de wijk. Hij is afgestemd op de architectuur van omliggende bebouwing.
- De vergunning wordt verleend met toepassing van de Wabo art. 2.1, lid a en c en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- ☐ * r_Maanwijk-Technische_omgeschrijving_pdf
- ☐ * 1_tek_26-05-2021_technische_tekening_pdf
- ☐ * 201008_Maanwijk_buurtschuur_AI_pdf
- ☐ * G_104086-12104_OV_Situatie_Maanwijk_PDF
- ☐ * Vergunning Buurtschuur Maanwijk
- ☐ * iev_berekening_Buurtschuur_Maanwijk_pdf
- ☐ * ke_onderbouwing_buurtschuur_Maanwijk_pdf

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.

Riolering

Indien in de schuur vuilwaterafvoeren worden aangebracht, dan moeten deze worden aangesloten worden op het vuilwaterriool. Voor deze aansluiting moet een rioolaansluitvergunning worden aangevraagd. Kosten voor de aansluiting zijn voor de vergunning aanvrager.

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

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).