



Gemeente Leusden

Bezoekadres
't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres
Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033
[redacted]@leusden.nl
www.leusden.nl

Maatschap Verweij
t.a.v. de [redacted]
Arnhemseweg 9
3832 GH Leusden

Zaaknummer: Uw brief van: Uw kenmerk: Behandeld door: [redacted] Verzonden: 04-05-2023

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2022-128

Geachte [redacted]

Uw omgevingsvergunning (WABO-2022-128) voor het plaatsen van een kinderdagverblijf op het perceel Arnhemseweg 9a te Leusden 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 € 13.459,00. Hiervoor krijgt u een rekening toegestuurd.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 12 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 ter inzage gelegen. Voor de inhoud van de zienswijzen en de daaruit voortgekomen acties, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen, welke deel uitmaakt van dit besluit.

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 ondertekend door [redacted]
op 20-04-2023





Zaaknummer:

Datum besluit: 4 mei 2023

Omgevingsvergunning WABO-2022-128

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een kinderdagverblijf op het perceel Arnhemseweg 9a 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.

- ☐ AWG_geluidadvies_01-04-2022_pdf
- ☐ Flora_vanDijk_05-10-2021_pdf
- ☐ geïsoleerde_kanaalplaat_15-07-2008_pdf
- ☐ Komo_dakraam_01-02-2001_pdf
- ☐ Komo_kalkzandsteen_07-03-2014_pdf
- ☐ Komo-dakpan_30-11-2011_pdf
- ☐ KOMO-kozijnen_17-10-2006_PDF
- ☐ KOMO-Unilin_dakplaat_01-12-1998_PDF
- ☐ onderhoud_gebouwen_cheklist_PDF
- ☐ Plaatvloer-KOMO-01-01-2009_PDF
- ☐ Kingspan--K108__20-01-2021_pdf
- ☐ erkennend-bodemonderzoek__02-02-2022_pdf
- ☐ Maatschap Verweij
- ☐ Energielabel__18-05-2022_pdf
- ☐ Ruimtelijke-onderbouwing__06-05-2022_pdf
- ☐ BBB__18-05-2022_pdf
- ☐ BENG__18-05-2022
- ☐ Blad-04__25-05-2022_pdf
- ☐ Blad-01__31-05-2022_pdf
- ☐ Blad-S1__25-05-2022_pdf
- ☐ Overzicht nevenactiviteiten Arnhemseweg 9
- ☐ constructieberekening__20-06-2022_pdf
- ☐ Blad-02__02-08-2022_pdf
- ☐ Blad-03__02-08-2022_pdf
- ☐ Stab-wand--02-08-2022_pdf (toevoeging stabiliteitswand)



- ☐ Tekening-constructeur-02-08-2022_.pdf (overzichtstekeningen en wapening fundering)
- ☐ Nota Zienswijzen OV Arnhemseweg 9
- ☐ Geluidsberekening RUD in memo Arnhemseweg 9

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 door 
op 20-04-2023



Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 12 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 ter inzage gelegen. Binnen de termijn werden zienswijzen ingediend. In de periode voorafgaand aan de ter inzage legging waren twee bezwaarschriften ingediend. Deze brieven zijn aangemerkt als vroegtijdig ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk.

Voor de inhoud van de zienswijzen en de daaruit voortgekomen acties, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen, welke deel uitmaakt van dit besluit.

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 28 april 2022 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 18 mei 2022. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Ter inzage legging

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 12 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 ter inzage gelegen. Binnen de termijn werden zienswijzen ingediend. In de periode voorafgaand aan de ter inzage legging waren twee bezwaarschriften ingediend. Deze brieven zijn aangemerkt als vroegtijdig ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk.

Voor de inhoud van de zienswijzen en de daaruit voortgekomen acties, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen, welke deel uitmaakt van dit besluit.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

De aanvraag betreft de bouw van een kinderdagverblijf en het formaliseren van een ijsmakerij met verkooppunt op het perceel Arnhemseweg 9 te Leusden. Met dit plan is het voornemen om de bestaande, in slechte staat verkerende, (vee)schuur te slopen en hiervoor in de plaats een iets groter nieuw gebouw te realiseren op de plek van de huidige (vee)schuur. Daarnaast is al geruime tijd op het perceel een ijsmakerij met verkooppunt actief in een deel van de bestaande boerderij. Omdat deze activiteit nog niet eerder is vergund, wordt deze gelijktijdig meegenomen.

Het perceel Arnhemseweg 9 valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het Parapluplan 'Cultureel Erfgoed'.



Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel heeft een agrarisch bouwperceel binnen de bestemming Agrarisch Gebied met Landschaps- en Natuurwaarden (ALN). De gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Het realiseren van een kinderdagverblijf en een ijsmakerij met verkooppunt is in strijd met de bestemming.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de behoefte bij agrariërs om nevenactiviteiten te ontplooiën die extra inkomsten kunnen genereren. Via de ontplooiing van nieuwe activiteiten kan de sociaaleconomische basis van de agrarische sector en van het buitengebied in het algemeen worden versterkt. Nevenactiviteiten bij agrarische percelen zijn mogelijk via een zogeheten binnenplanse omgevingsvergunning, als wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 30 van het bestemmingsplan. Een van de voorwaarden is dat een nevenactiviteit uitsluitend is toegestaan binnen bestaande gebouwen. Daarnaast is een belangrijke voorwaarde dat het gezamenlijk vloeroppervlak van de nevenactiviteiten niet meer dan 300 m² mag bedragen. De activiteit van de ijsmakerij met verkooppunt vindt plaats binnen een deel van de bestaande boerderij en voldoet daarmee aan de voorwaarden. De ijsmakerij met verkooppunt en het vloeroppervlak van het kinderdagverblijf is gezamenlijk niet meer dan 300m². Daarmee voldoen beide activiteiten aan de voorwaarden. De herbouw van de (vee)schuur door een (groter) nieuw gebouw t.b.v. het kinderdagverblijf is in strijd met de voorwaarden. Op het perceel zijn geen andere bedrijfsgebouwen die kunnen worden gesloopt. De twee bestaande hooibergen zijn van cultuurhistorische waarde, behoud van deze hooibergen is een pré.

Parapluplan Cultureel Erfgoed

Op het perceel ligt de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. De aanduiding ligt op de boerderij.

In de waardenstelling die opgesteld is voor het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed, wordt echter ook het boeren erf als ensemble aangeduid als een markant onderdeel van het historisch (erf bestaat al in 1381!) agrarische cultuurlandschap. Het erf wordt gezien als hoge erfgoedwaarde bij de onderdelen cultuurhistorische waarden, en situationele en ensemblewaarden. Dat betekent dat behoud 'noodzakelijk' is. De (vee)schuur is in een dusdanig slechte bouwkundige staat dat sloop/herbouw moet worden toegepast. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van de huidige vormgeving en authentieke onderdelen als dakpannen, vensters en deuren aan zuidzijde (huidige gevelindeling) alsook balken en gebinten. Hierdoor wordt het voortbestaan van het erf als ensemble gewaarborgd.

Visie landelijk gebied 2018

De gemeente Leusden wil dat melkveehouderij minder kwetsbaar wordt voor de schommelingen in de wereldmarkt. Schaalvergroting past niet binnen het Leusdense landschap. Leusden streeft naar onderscheidend vermogen door o.a. verbrede landbouw. Door de banden tussen stad en land aan te halen kunnen er verdienmodellen ontstaan, die zorgen voor een bredere basis onder de agrarische bedrijfsvoering. De ijsmakerij met verkooppunt en een kinderdagverblijf passen binnen de visie.

Het perceel valt in het deelgebied Landgoederenzone met Centraal Buitengebied. Op grond van de omgevingsvisie buitengebied is er beleidsmatig ruimte om mee te werken aan nevenactiviteiten die geen negatieve invloed hebben op de rust en stilte in dit gebied. Om deze kwaliteiten te borgen worden functies die vrachtverkeer aantrekken niet toegestaan. Beide functies trekken geen vrachtverkeer aan. Initiatiefnemers zullen hun best doen om ouders te stimuleren om op de fiets te gaan. Toch zal niet voorkomen kunnen worden dat een deel van de kinderen met de auto gebracht en gehaald gaan worden. Dit zal zeker



nieuw autoverkeer genereren. Het toegenomen autoverkeer zal niet leiden tot een overschrijding van de geluidsbelasting. Het huidige plan is in overeenstemming met de visie.

Aanvullend zijn afspraken gemaakt door initiatiefnemers om aan het begin van de Ruitenbeeklaan een verhoging/drempel aan te brengen en de bestaande drempels aan te passen zodat deze beter zichtbaar en begaanbaar zijn.

Archeologie

De archeologische beleidskaart van de gemeente Leusden uit 2018 laat zien dat het planperceel is aangeduid met een 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. Aangezien een groot deel van de nieuwbouw op dezelfde plek komt van de oude stal, vermoeden wij dat een groot deel van de ondergrond zodanig verstoord is dat eventuele archeologische resten ook zullen zijn verstoord. Diepe sporen zoals resten van een waterput zouden echter nog wel aanwezig kunnen zijn.

Wet Natuurbescherming, gebiedsbescherming

Voor het plan is een QuickScan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. Aan de hand van de bevindingen kan worden geconcludeerd dat het voorkomen van streng beschermde vast verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten dan wel essentieel functioneel leefgebied van huismus en kerkuil niet kan worden uitgesloten. Nader onderzoek dient plaats te vinden voordat met de sloop van de (vee)schuur kan worden gestart, zie ook de voorwaarden van de sloopaanvaarding (SLM-2022-030).

Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid.

Het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van de aanvraag, maakt inzichtelijk dat afwijking van het vigerende planologische regiem in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ecologie

Het Ruitenbeeklaantje is gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN). Om de rust in het bos te bewaren en licht van het verkeer op te vangen, worden door initiatiefnemers een rij fijnsparren gepoot, langs de Ruitenbeeklaan in het bos. Dit is echter niet verplicht omdat de locatie waarop het initiatief plaatsvindt, niet binnen de NNN is gelegen.

Archeologie

Na de sloop moet de 'bouwput' opengelaten worden en contact worden opgenomen met het Centrum voor Archeologie, zodat er ter plaatse gekeken kan worden of er archeologische resten te zien zijn.

Gelet op het bovenstaande is het college bereid met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo medewerking te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

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 de uitvoering van het desbetreffende onderdeel een aanvang wordt gemaakt moeten van de constructie de volgende documenten aan de afdeling Dienstverlening ter beoordeling zijn ingediend:

- Berekeningen en legplannen van de systeemvloeren.
- Productietekeningen van de staalconstructie.

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).

Extra voorwaarden boven op de standaard voorwaarden.

Voorwaarden

Voordat het kinderdagverblijf in gebruik wordt genomen dient aan het begin van het Ruitenbeeklaantje de volgende borden te zijn aangebracht:



- Bord: eigen weg - betreden op eigen risico
- Bord: pas op overstekend wild

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- ☐ AWG_geluidadvies__01-04-2022_.pdf
- ☐ Flora_vanDijk__05-10-2021_.pdf
- ☐ geïsoleerde_kanaalplaat_15-07-2008_.pdf
- ☐ Komo_dakraam_01-02-2001_.pdf
- ☐ Komo_kalkzandsteen_07-03-2014_.pdf
- ☐ Komo-dakpan_30-11-2011_.pdf
- ☐ KOMO-kozijnen_17-10-2006_.PDF
- ☐ KOMO-Unilin_dakplaat_01-12-1998_.PDF
- ☐ onderhoud_gebouwen_cheklist_.PDF
- ☐ Plaatvloer-KOMO-01-01-2009_.PDF
- ☐ Kingspan--K108__20-01-2021_.pdf
- ☐ erkennend-bodemonderzoek__02-02-2022_.pdf
- ☐ Maatschap Verweij
- ☐ Energielabel__18-05-2022_.pdf
- ☐ Ruimtelijke-onderbouwing__06-05-2022_.pdf
- ☐ BBB__18-05-2022_.pdf
- ☐ BENG__18-05-2022
- ☐ Blad-04__25-05-2022_.pdf
- ☐ Blad-01__31-05-2022_.pdf
- ☐ Blad-S1__25-05-2022_.pdf
- ☐ Overzicht nevenactiviteiten Arnhemseweg 9
- ☐ constructieberekening__20-06-2022_.pdf
- ☐ Blad-02__02-08-2022_.pdf
- ☐ Blad-03__02-08-2022_.pdf
- ☐ Stab-wand--02-08-2022_.pdf (toevoeging stabiliteitswand)
- ☐ Tekening-constructeur-02-08-2022_.pdf (overzichtstekeningen en wapening fundering)
- ☐ Nota Zienswijzen OV Arnhemseweg 9
- ☐ Geluidsberekening RUD in memo Arnhemseweg 9