



Gemeente Leusden

Bezoekadres
't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres
Postbus 150
3830 AD Leusden

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

Triplus B.V.
t.a.v. de [redacted]
Schoolsteeg 1
3831 KC Leusden

Zaaknummer: Uw brief van: Uw kenmerk: Behandeld door: [redacted] Verzonden: 14-11-2022

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2022-199

Geachte [redacted]

Uw omgevingsvergunning (WABO-2022-199) voor het realiseren van een woning op het perceel Schoolsteeg 1 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 € 0,00.

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 04-11-2022

[redacted]
[redacted] vergunningen



Zaaknummer:

Datum besluit: 15 november 2022

Omgevingsvergunning WABO-2022-199

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning op het perceel Schoolsteeg 1 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:

- Handelen in strijd met regels RO

Onderdeel van het besluit vormen:

- 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.

- ☐ 0327-39-P01_2022-06-08_pdf
- ☐ 0327-39-T01_versie_2_juni_2022_pdf
- ☐ bodemonderzoek_Schoolsteeg_1_Leusden_pdf
- ☐ Schoolsteeg_natuurtoets_220531_pdf
- ☐ Schoolsteeg 1
- ☐ Schoolsteeg 1 schets met ruimtelijke randvoorwaarden

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.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Leusden,

Digitaal ondertekend door 
op 04-11-2022



 vergunningen



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

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 5 september 2022 en 16 oktober 2022 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 geen gebruik gemaakt.

Overwegingen

Overwegingen afwijken bestemmingsplan t.b.v. realisatie van een woning aan de Schoolsteeg 1, WABO-2022-199.



De aanvraag betreft afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. realisatie van een woning op het perceel Schoolsteeg 1 te Leusden. Met dit plan is het voornemen om een woning mogelijk te maken binnen de bestemming 'Bedrijven'.

Het perceel Schoolsteeg 1 valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en heeft de bestemming 'Bedrijven' met de nadere aanduiding 'opslag kantoormeubels zonder bedrijfswoning' en de bestemming 'Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden'. Op het perceel mag 300 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht met kantoorruimte tot een vloeroppervlakte van 75m² en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 7 m. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

De bouw van een woning is in strijd met het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar 'wonen'. Omdat er geen bedrijfswoning is toegestaan is het niet mogelijk om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken.

Visie landelijk gebied 2018

Het perceel valt in het deelgebied randzone met slagenlandschap. De doelen in dit gebied zijn o.a.:

- Behoud van zichtlijnen
- Herkenbaar houden van de langgerekte (smalle) verkavelingsstructuur
- Behoud en versterken van de ecologische kwaliteiten
- Ruimte reserveren voor vasthouden van water

Verder willen we geen functies toestaan die een negatief effect hebben op de rust en stilte. Functies die vrachtverkeer aantrekken staan we hier niet toe. Door het weg-bestemmen van een bedrijfsmatige functie met kantoor versterken we de rust en stilte in het gebied. De bouw van een woning is niet in strijd met de visie.

Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (beoogd op 01-01-2023) is aangestuurd op een aanvraag omgevingsvergunning in plaats van het opstellen van een bestemmingsplan. Om daadwerkelijk de woning te kunnen bouwen zal te zijner tijd een aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' moeten worden aangevraagd.

Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid.

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

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.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- ☐ 0327-39-P01_2022-06-08_pdf
- ☐ 0327-39-T01_versie_2_juni_2022_pdf
- ☐ bodemonderzoek_Schoolsteeg_1_Leusden_pdf
- ☐ Schoolsteeg_natuurtoets_220531_pdf
- ☐ Schoolsteeg 1
- ☐ Schoolsteeg 1 schets met ruimtelijke randvoorwaarden



Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

De schets met ruimtelijke randvoorwaarden van maart 2021 van Mooisticht dient als basis voor de vergunningverlening. De randvoorwaarden die betrekking hebben op de aanleg van natuurontwikkeling (circa 3.000m²) en overige landschapselementen moeten voor 01-01-2024 zijn gerealiseerd. De randvoorwaarden die betrekking hebben op de bouw van de woning dienen bij de aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen' in acht genomen te worden. De schets met ruimtelijke randvoorwaarden van maart 2021 van Mooisticht, is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegd.