



Gemeente Leusden

Bezoekadres
't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres
Postbus 150
3830 AD Leusden

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

Bouwonderneming T.J. van de Belt Leusden B.V.
t.a.v. de [REDACTED]
Ambachtsweg 3
3831 KA Leusden

Zaaknummer:	Uw brief van:	Uw kenmerk:	Behandeld door:	Verzonden:
		7095023	de [REDACTED]	14-11-2023

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning
nr. WABO-2022-237

Geachte [REDACTED]

Op 13 juli 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 appartementen op het perceel De Biezenkamp 2 te Leusden (WABO-2022-237) 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 16 november 2023 tot en met 28 december 2023 voor een ieder ter inzage op het gemeentehuis bij de balie van de afdeling Dienstverlening op werkdagen tussen 9.00 uur en 12.00 uur.

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,

Digitaal ondertekend door [REDACTED]
op 13-10-2023

de [REDACTED]
Senior contactmanager vergunningen



Zaaknummer: WABO-2022-237
Datum besluit: 14 november 2023

Ontwerp omgevingsvergunning WABO-2022-237

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 appartementen op het perceel De Biezenkamp 2 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

Onderdeel van het besluit vormen:

- 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.

- 2019-03_D00-dd30-06-2022_pdf
- 2019-03_B02-dd30-06-2022-V2_pdf
- 2019-03_C00-dd30-06-2022_pdf
- daglicht vent en spui oppervlakten1637_Belt_BENG_Biezenkamp_2_Leusden1_pdf
- _Energielabels_Biezenkamp_2_Leusden1_pdf
- Beng berekening Biezenkamp_2_Leusden1_2022-07-05_10_01_59_pdf
- 0327-35_ZST_versie2_2_december_2021_pdf
- bodemonderzoek_21023701A_rapport_pdf
- 61210993_IJB_Geotechniek_pdf
- quickscan Flora en Fauna_De_Biezenkamp_2_Leusden_jul_21-v1_pdf
- brief_omwonende_7_juni_2021_pdf
- brief_omwonende_12_juli_2022_pdf
- participatieverslag_de_Biezenkamp_2_pdf
- 10 Appartementen Reijershof Leusden
- _Appartementen_Biezenkamp_te_Leusden_pdf
- 7421_02_notitie_Galm_pdf
- _Daglicht_Belt_Biezenkamp_2_Leusden2_pdf
- zenkamp_geluid_warmtepompen_Leusden1_pdf
- Brandoverslag berekening appartementengebouw_Leusden_d_d__30-09-2022_pdf
- Brandveiligheid_Biezenkamp_2_Leusden_30-09-2022_pdf
- 21-213_220916_cons_tek_0_pdf
- 21-213_220916_const_berek_0_pdf
- 2019-03_B01-dd14-12-2022-v2_pdf
- Raadsbesluit vvgb uitgebreide omgevingsvergunning 2011

**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 13-10-2023

de 
Senior contactmanager vergunningen



Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 16 november 2023 ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking 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

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 12 september 2022 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 24 oktober 2022. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:



De aanvraag betreft de bouw van een appartementengebouw met 10 appartementen. De huidige vrijstaande woning wordt gesloopt.

De ontwikkeling voorziet in de bouw van tien seniorenappartementen. Voor de doelgroep is het van belang dat de appartementen nabij winkels en een zorgplein worden gebouwd.

Voor de Biezenkamp 2 is geldend 'Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen', vastgesteld 14 november 2014. Op grond van artikel 3.1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan 'Hamersveld 1997' van toepassing.

Het perceel Biezenkamp 2 heeft in het westelijk deel van het plangebied de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'uitsluitend vrijstaande woningen' en de bestemmingen "Erven" en "Tuin". Het oostelijk deel heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding 'schildersbedrijf'. In de beheersverordening heeft het perceel de archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting".

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de beheersverordening en het bestemmingsplan, onder meer omdat de gronden gedeeltelijk de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" hebben, er buiten de aangegeven bouwvlakken wordt gebouwd en omdat het bouwplan hoger is dan de geldende bestemmingen toelaten.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet nodig omdat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke omgevingsvisie en woonvisie. (bijlage)

In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag is verder onderbouwd dat er verder geen ruimtelijke bezwaren zijn.

Goede ruimtelijke ordening

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

Gelet op het bovenstaande is het college bereid met toepassing van de Wabo artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a en c plus artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a onder 3° medewerking te verlenen om af te wijken van de geldende beheersverordening / bestemmingsplan.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- 2019-03_D00-dd30-06-2022_pdf
- 2019-03_B02-dd30-06-2022-V2_pdf
- 2019-03_C00-dd30-06-2022_pdf
- daglicht vent en spui oppervlakten1637_Belt_BENG_Biezenkamp_2_Leusden1_pdf
- _Energie labels_Biezenkamp_2_Leusden1_pdf
- Beng berekening Biezenkamp_2_Leusden1_2022-07-05_10_01_59_pdf
- 0327-35_ZST_versie2_2_december_2021_pdf
- bodemonderzoek 21023701A_rapport_pdf
- 61210993_IJB_Geotechniek_pdf
- quickscan Flora en Fauna_De_Biezenkamp_2_Leusden_jul_21-v1_pdf
- brief_omwonende_7_juni_2021_pdf
- brief_omwonende_12_juli_2022_pdf
- participatieverslag_de_Biezenkamp_2_pdf



- 10 Appartementen Reijershof Leusden
- _Appartementen_Biezenkamp_te_Leusden_pdf
- 7421_02_notitie_Galm_pdf
- _Daglicht_Belt_Biezenkamp_2_Leusden2_pdf
- zenkamp_geluid_warmtepompen_Leusden1_pdf
- Brandoverslag berekening appartementengebouw_Leusden_d_d__30-09-2022_pdf
- Brandveiligheid_Biezenkamp_2_Leusden_30-09-2022_pdf
- 21-213_220916_cons_tek_0_pdf
- 21-213_220916_const_berek_0_pdf
- 2019-03_B01-dd14-12-2022-v2_pdf
- Raadsbesluit vvgb uitgebreide omgevingsvergunning 2011

Voorwaarden

Wij hebben de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden:

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 bodemverstoringe 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

Constructietekeningen c.a.

Ter overweging: toepassen van horizontale dilataties in de buitenbladen (geveldragers) gezien de hoogte van het metselwerk.



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:

- Een berekening en wapeningstekening van de funderingspalen.
- Berekeningen, legplannen en wapeningstekeningen van alle vloeren.
- Wanduitslagen (aanzichten) van de binnenbladen, stabiliteitswanden en vloerdragende binnenwanden.
- Berekeningen van alle belangrijke verbindingsdetails van de staalconstructie.
- Productietekeningen van de staalconstructie, inclusief tekenwerk van alle onderdelen afzonderlijk.
- Berekeningen en legplannen van de vloerafscheidingen, geveldragere en systeemlateien.
- Verbindingsdetails tussen de gevels en kapconstructie (gordingen/muurplaten). De gevels moeten horizontaal zijn gesteund.
- Voor het storten van de funderingsbalken moeten aan de afdeling Dienstverlening de volgende documenten ter beoordeling zijn ingediend:
- Een rapport met de resultaten van de akoestische doormetingen van alle funderingspalen.
- Een overzicht van alle paalafwijkingen en eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de fundering.

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.

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.

Bouwbesluit 2012 Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten.

Bij de oplevering dient de vergunninghouder steekproefsgewijze een aantal representatieve geluidmetingen door een deskundig bureau te laten uitvoeren om aan te tonen dat aan de eisen van het Bouwbesluit afdeling 3.4. is voldaan.

Bouwbesluit 2012 Afdeling 3.3 Galm verkeersruimten.

Voorzieningen welke voortvloeien uit de galmberekening van Mobius Consult kenmerk 7421.02 dienen te worden aangebracht.

Uiterlijk 3 weken voor start van de bouwwerkzaamheden dient aan BWT Leusden een Bouwveiligheidsplan te worden ingediend

Veiligheid en gezondheidsplan

Bij het ingediende V en G plan dienen nog tekeningen te worden aangeleverd.



1. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:

- De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
- De situering van het bouwwerk;
- De aan- en afvoerwegen;
- De laad-, los- en hijszones;
- De plaats van de bouwketen;

De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;

- De in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.
- De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd.

•

2. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.

c. In de bouwverordening zijn eisen opgenomen inzake de bereikbaarheid van bouwwerken voor voertuigen van de brandweer en de bluswatervoertuigen. Om te kunnen toetsen of aan deze eisen wordt voldaan dienen de desbetreffende voorzieningen te blijken uit de bij de aanvraag aangeleverde gegevens en bescheiden.

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 **dat kan via email: bouwtoezicht@leusden.nl**. 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).