



Gemeente Leusden

Bezoekadres

't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres

Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

gemeente@leusden.nl
www.leusden.nl

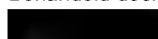
Bouwonderneming T.J. van de Belt Leusden B.V.
t.a.v. De [REDACTED]
Ambachtsweg 3
3831 KA LEUSDEN

Zaaknummer
7095023

Uw brief van:

Uw kenmerk:
WABO-2022-237

Behandeld door:



Verzonden:
08-05-2025

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED]

Uw omgevingsvergunning WABO-2022-237 voor het bouwen van 10 appartementen op het perceel De Biezenkamp 2a - 2h, 2j en 2k 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 €58.476,00. Hiervoor krijgt u een rekening toegestuurd.

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Leusden op bovenstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Leusden,



Senior contactmanager vergunningen

Een kopie van deze brief hebben wij verzonden aan:
Den Hartog Tekenbureau voor design & Architectuur



Zaaknummer: WABO-2022-237

Datum besluit: 08-05-2025

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 2a - 2h, 2j en 2k 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:

- Bouwen

Onderdeel van het besluit vormen:

- Bouwen

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:

- 0327-35 Schaduwdiagrammen TNO.pdf
- 0327-35_ZST versie2 2 december 2021.pdf
- 10. locatie 10 parkeerplaatsen 20240603095858438.pdf
- 11. Aangepaste Memo richtafstanden De Biezenkamp 2 Leusden Mei.24-v2.pdf
- 12. ABRvS 202107590-1-R4.pdf
- 13. Stikstofdepositie Rapp202326 Biezenkamp Leusden v2.0 incl. bijlagen.pdf
- 14. Parkeeronderzoek Biezenkamp 2 Leusden 241202 .pdf
- 1-8 240612 Bijlage samengevoegd.pdf
- 2019-03_B01-dd03-09-2024.pdf
- 2019-03_B02-dd03-09-2024.pdf
- 2019-03_C00-dd30-06-2022.pdf
- 2019-03_D00-dd30-06-2022.pdf
- 20250331 Nota van Zienswijzen De Biezenkamp 2.pdf
- 21023701A rapport.pdf
- 21-213_220916_cons.tek_0.pdf
- 21-213_220916_const.berek_0.pdf
- 21637 Belt BENG Biezenkamp 2 Leusden1.pdf
- 21637 Belt Energielabels Biezenkamp 2 Leusden1.pdf
- 21637 Biezenkamp geluid warmtepompen Leusden1.pdf



- 21637 Daglicht Belt Biezenkamp 2 Leusden2.pdf
- 61210993 IJB Geotechniek.pdf
- 7421.02 notitie Galm.pdf
- 9. Uitgebreide zonnestudie 0327-35_ZST_2024-05-08.pdf
- Brandoverslag appartementengebouw Leusden d.d. 30-09-2022.pdf
- brief omwonende 12 juli 2022.pdf
- brief omwonende 7 juni 2021.pdf
- FF De Biezenkamp 2 Leusden jul.21-v1.pdf
- Memorandum brandveiligheid_Biezenkamp 2 Leusden_30-09-2022.pdf
- Milieuprestatieberekening E22-233 - B van der Graaf Engineering - Appartementen Biezenkamp te Leusden.pdf
- participatieverslag de Biezenkamp 2.pdf
- Publiceerbareaanvraag.pdf
- Raadsbesluit vvgb uitgebreide omgevingsvergunning 2011.pdf
- RO 0327-35-T01 v 31 maart 2025.pdf
- uniec3_21637 Belt appartementen Biezenkamp 2 Leusden1_2022-07-05_10_01_59.pdf

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,



Senior contactmanager 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:

- Bouwen

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.

Ter inzage legging

Tussen 16 november 2023 en 28 december 2023 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 ingediende zienswijzen zijn in de nota van zienswijzen samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien.



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.

- 0327-35 Schaduwdiagrammen TNO.pdf
- 0327-35_ZST versie2 2 december 2021.pdf
- 10. locatie 10 parkeerplaatsen 20240603095858438.pdf
- 11. Aangepaste Memo richtafstanden De Biezenkamp 2 Leusden Mei.24-v2.pdf
- 12. ABRvS 202107590-1-R4.pdf
- 13. Stikstofdepositie Rapp202326 Biezenkamp Leusden v2.0 incl. bijlagen.pdf
- 14. Parkeeronderzoek Biezenkamp 2 Leusden 241202 .pdf
- 1-8 240612 Bijlage samengevoegd.pdf
- 2019-03_B01-dd03-09-2024.pdf
- 2019-03_B02-dd03-09-2024.pdf
- 2019-03_C00-dd30-06-2022.pdf
- 2019-03_D00-dd30-06-2022.pdf
- 20250331 Nota van Zienswijzen De Biezenkamp 2.pdf
- 21023701A rapport.pdf
- 21-213_220916_cons.tek_0.pdf
- 21-213_220916_const.berek_0.pdf
- 21637 Belt BENG Biezenkamp 2 Leusden1.pdf
- 21637 Belt Energielabels Biezenkamp 2 Leusden1.pdf
- 21637 Biezenkamp geluid warmtepompen Leusden1.pdf
- 21637 Daglicht Belt Biezenkamp 2 Leusden2.pdf
- 61210993 IJB Geotechniek.pdf
- 7421.02 notitie Galm.pdf
- 9. Uitgebreide zonnestudie 0327-35_ZST_2024-05-08.pdf
- Brandoverslag appartementengebouw Leusden d.d. 30-09-2022.pdf
- brief omwonende 12 juli 2022.pdf
- brief omwonende 7 juni 2021.pdf
- FF De Biezenkamp 2 Leusden jul.21-v1.pdf
- Memorandum brandveiligheid_Biezenkamp 2 Leusden_30-09-2022.pdf
- Milieuprestatieberekening E22-233 - B van der Graaf Engineering - Appartementen Biezenkamp te Leusden.pdf
- participatieverslag de Biezenkamp 2.pdf
- Publiceerbareaanvraag.pdf
- Raadsbesluit vvgb uitgebreide omgevingsvergunning 2011.pdf
- RO 0327-35-T01 v 31 maart 2025.pdf
- uniec3_21637 Belt appartementen Biezenkamp 2 Leusden1_2022-07-05_10_01_59.pdf



Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften 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 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).

SITUATIE

Voor 100% zekerheid/nauwkeurigheid van de plaats van het gebouw zal de ontwikkelaar het Kadaster in moeten schakelen en de meetgegevens van het Kadaster (kosten voor initiatiefnemer) moeten verwerking in de bestek- en uitzet-tekeningen. De definitieve situatietekening dient uiterlijk 3 weken voor start bouw aan BWT Leusden worden overlegd.

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

Constructietekeningen c.a.

Ter overweging: toepassen van horizontale dilataties in de buitenbladen (gevedragers) 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).