



Gemeente Leusden

Bezoekadres
't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres
Postbus 150
3830 AD Leusden

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

De Wiebelwagen B.V. | De Wiebelwagen
t.a.v. [redacted]
Hamersveldseweg 105
3833 GM Leusden

Zaaknummer: Uw brief van: Uw kenmerk: Behandeld door: Verzonden:
de [redacted] 03-03-2023

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2022-230

Geachte [redacted]

Op 8 juli 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een kookstudio met KDV op het perceel Hamersveldseweg 105a te Leusden (WABO-2022-230) 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 3 maart 2023 tot en met 14 april 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 28-02-2023

[redacted]
Senior contactmanager planologisch



Zaaknummer:

Datum besluit: 3 maart 2023

Omgevingsvergunning WABO-2022-230

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het realiseren van een kookstudio met KDV op het perceel Hamersveldseweg 105a 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.

- ☐ 104_Bouwbesluitberekeningen_pdf
- ☐ KDV + kookstudio
- ☐ 001_Plattegrond_en_gevels_22092022_pdf
- ☐ 3_Rc_Spouwmuur_houten_gevelbekleding_pdf
- ☐ 113_Rc_keldervloer_22092022_pdf
- ☐ 003_Riolering_22092022_pdf
- ☐ 002_Technisch_blad22092022_pdf
- ☐ _Plattegrond_en_gevels_BENG_22092022_pdf
- ☐ 006_situatie_oud_-_nieuw_22092022_pdf
- ☐ 102_Aanvulling_constructie_22092022_pdf
- ☐ Beng berekening_Kinderopvang_Leusden_22092022_pdf
- ☐ 103_Energie_label_22092022_pdf
- ☐ 111_Memo_WBDBO_22092022_pdf
- ☐ kelderwand_in_contact_met_grond_22092022_pdf
- ☐ 21276_Hoofdberekening_Constructie_RevB_20221011 (hoofdberekening en overzichten constructie versie B)
- ☐ 210830_Ruimtelijke_onderbouwing_pdf
- ☐ 004_brandveiligheid_21112022_pdf
- ☐ Toelichting_toetsing_VRU_03_10_2022_pdf
- ☐ Overleg_buren_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,

Digitaal ondertekend op 28-02-2023

Senior contactmanager planologisch

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 3 maart 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
- 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 3 augustus 2022 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 26 september 2022. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Ter inzage legging

Tussen 3 maart 2023 en 14 april 2023 ligt een ontwerp van de deze beschikking ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

De aanvraag betreft het uitbreiden van de bestaande kinderopvang in de vorm van een nieuw gebouw met tevens een kookstudio met een maatschappelijk doeleinde.

De ontwikkeling aan Hamersveldseweg 105 is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld 2 april 2009. Het perceel Hamersveldseweg 105 heeft de bestemming *maatschappelijke voorziening M4.1* met de nadere aanduiding: *gemeentewerf met kantoor en milieu-educatief centrum met tuin*. Het is in strijd met de geldende regels voor wat betreft het maximaal bebouwde oppervlak (maximaal 1250 vierkante meter).

Het toevoegen van een extra gebouw is de invulling van een belangrijke maatschappelijke vraag naar kinderopvang. Daarnaast vervult de kookstudio een waardevolle maatschappelijke functie, namelijk dagbesteding voor jongeren, dat juist in combinatie met andere aanwezige functies als kinderopvang, moestuin en ontmoeting van ouderen elkaar versterkt.



Tot slot is de extra bebouwing ondergeschikt aan het hoofdgebouw, is de uitbreiding van de stedelijke functie in het buitengebied beperkt en is er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

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 a en c en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° medewerking te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- ☐ 104_Bouwbesluitberekeningen_pdf
- ☐ KDV + kookstudio
- ☐ 001_Plattegrond_en_gevels_22092022_pdf
- ☐ 3_Rc_Spouwmuur_houten_gevelbekleding_pdf
- ☐ 113_Rc_keldervloer_22092022_pdf
- ☐ 003_Riolering_22092022_pdf
- ☐ 002_Tecnisch_blad22092022_pdf
- ☐ _Plattegrond_en_gevels_BENG_22092022_pdf
- ☐ 006_situatie_oud_-_nieuw_22092022_pdf
- ☐ 102_Aanvulling_constructie_22092022_pdf
- ☐ Beng berekening_Kinderopvang_Leusden_22092022_pdf
- ☐ 103_Energie_label_22092022_pdf
- ☐ 111_Memo_WBDBO_22092022_pdf
- ☐ kelderwand_in_contact_met_grond_22092022_pdf
- ☐ 21276_Hoofdberekening_Constructie_RevB_20221011 (hoofdberekening en overzichten constructie versie B)
- ☐ 210830_Ruimtelijke_onderbouwing_pdf
- ☐ 004_brandveiligheid_21112022_pdf
- ☐ Toelichting_toetsing_VRU_03_10_2022_pdf
- ☐ Overleg_buren_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 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.

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).

CIVIELTECHNISCHEASPECTEN

Riolering en water

- Er ligt op het terrein een gescheiden rioolstelsel. Opletten, dat de vuilwaterafvoerleiding van het pand op de juiste afvoerbuis wordt aangesloten. Hemelwaterafvoer niet op het riool aansluiten.
- De huidige gebruikers van het terrein hebben regelmatig rioolproblemen. checken of dit opgelost is en of daar aanvullende maatregelen moeten worden getroffen voordat de afvoer van de keukenstudio op bestaande stelsel wordt aangesloten.
- vetvangput plaatsen in afvoerleiding van de keuken. Let op de overige vuilwaterafvoerpunten mogen niet via de vetvangput lozen op het bestaande riool. hier moet een separate leiding voor worden aangelegd.

Er dient nog wel een riool aansluitvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Leusden. Contactpersoon hiervoor is [REDACTED] (telefoonnummer 14033)

BRANDVEILIGGEBRUIK

Voor het gebruik van het bouwwerk dient vooraf een omgevingsvergunning brandveilig gebruik te worden aangevraagd. Deze kunt u indienen via het omgevingsloket online.

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

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 ontgravingsplan met de bijhorende berekening en werktekening van de eventueel noodzakelijke grond kerende constructie (een ontgraving groter dan het natuurlijk talud van de grondslag is niet toegestaan).
- Een berekening, werktekening en resultaten van de trekproeven van de klapankers.
- Berekeningen en legplannen van alle systeemvloeren, systeemlateien en dakplaten.
- Wanduitslagen (aanzichten) van de binnenbladen en vloer dragende binnenwanden.



- Verbindingsdetails van de houten spanten.
- Productietekeningen van de staalconstructie, inclusief tekenwerk van elk onderdeel afzonderlijk.

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.

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).