



Gemeente Leusden

Bezoekadres

't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres

Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

@leusden.nl
www.leusden.nl

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

Zaaknummer
WABO-2022-230

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Behandeld door:

de 

Verzonden:

30 mei 2024

Onderwerp: Omgevingsvergunning WABO-2022-230

Geachte ,

Uw omgevingsvergunning Z2024-00000073 voor het realiseren van een ontmoetingsruimte met KDV op het perceel Hamersveldseweg 105a te Leusden is verleend.

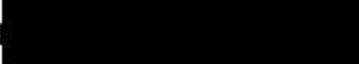
Aan deze vergunning zijn voorwaarden verbonden. Om uw project optimaal te kunnen uitvoeren, is het van belang dat u deze voorwaarden zorgvuldig leest.

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 €22.777,00. 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,

Digitaal ondertekend door 
op 15-05-2024


Senior contactmanager planologisch



Zaaknummer: WABO-2022-230

Datum besluit: 30-05-2024

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 ontmoetingsruimte 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.

- _ KDV + ontmoetingsruimte.pdf
- _3_Rc_Spouwmuur_houten_gevelbekleding_pdf.pdf
- _111_Memo_WBDBO__22092022_pdf.pdf
- _113_Rc_keldervloer__22092022_pdf.pdf
- _kelderwand_in_contact_met_grond__22092022_pdf.pdf
- _Overleg_buren_pdf.pdf
- _Toelichting_toetsing_VRU_03_10_2022_pdf.pdf
- 001_Plattegrond_en_gevels_23042024.pdf
- 002_Doorsnede_en_details_23042024.pdf
- 003 riolering 20231016.pdf
- 004 brandveiligheid 20231016.pdf
- 006 situatie oud - nieuw 20231016.pdf
- 011 Bemalingsadvies 20231016.pdf
- 098 Inrichtingsplan 20231016.pdf
- 099 situatie De Werf 20231016.pdf



- Bouwbesluitberekening PR20067 - Hamerveldsweg 105 te Leusden - BB.pdf
- PR20067 - Hamerveldsweg 105 te Leusden - BENG.pdf
- PR20067 - Hamerveldsweg 105 te Leusden - Voorlopig energielabel.pdf
- RB Vvgb Hamersveldseweg 105 (146741) (6.0) GETEKEND.pdf
- 240404 Ruimtelijke onderbouwing.pdf
- 20240123 Nota zienswijzen Hamersveldseweg 105 - totaal AVG.pdf

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 15-05-2024


Senior contactmanager planologisch

Zienswijzen

De aanvraag met bijbehorende stukken is op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 3 maart 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon 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 tot en met 6 april 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 gebruik gemaakt.

De zienswijzen en de reactie van de gemeente zijn samengevoegd en als bijlage Nota Zienswijzen aan het besluit toegevoegd.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen aangewezen als adviseur, omdat zij specifieke deskundigheid hebben of betrokken zijn. Gelet op artikel 2.26 Wabo, en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de volgende instanties om advies gevraagd:

- Veiligheidsregio Utrecht

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarbij een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het tegen vergunningverlening geen bedenkingen heeft.



Op 30 januari 2024 hebben wij van de raad van Gemeente Leusden een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

U treft een exemplaar van de verklaring van geen bedenkingen aan in de bijlagen van dit besluit.



Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het plan betreft het uitbreiden van de bestaande kinderopvang in de vorm van een nieuw gebouw met tevens een ontmoetingsruimte 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 het ontmoetingscentrum een waardevolle maatschappelijke functie, namelijk dagbesteding voor doelgroepen die dat juist in combinatie met andere aanwezige functies als kinderopvang, moestuin en ontmoeting van ouderen elkaar versterkt.

In de omgevingsvisie staat beschreven in dit deel van het buitengebied geen functies toe te staan die een negatief effect hebben op de rust en stilte en dat hoge normen worden ingesteld ten aanzien van geluid en lucht. De aanvraag is strijdig met dit uitgangspunt. Echter is de locatie gelegen aan de rand van de gemeente Leusden. De uitgangspunten van rust en stilte in het deelgebied Randzone met slagenlandschap is aan de rand van het stedelijk gebied van Leusden minder van toepassing en gewenst in verband met de dynamiek van de Hamersveldseweg en de stedelijke functies in de nabijheid ervan. Op basis van deze overwegingen heeft de gemeenteraad voor deze omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5 lid 1 besluit omgevingsrecht afgegeven.

Tot slot is de extra bebouwing ondergeschikt aan het hoofdgebouw en is er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag is verder onderbouwd dat er verder geen ruimtelijke belemmeringen zijn. Met de ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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.

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

- _KDV + ontmoetingsruimte.pdf
- _3_Rc_Spouwmuur_houten_gevelbekleding_pdf.pdf
- _111_Memo_WBDBO__22092022_pdf.pdf
- _113_Rc_keldervloer__22092022_pdf.pdf
- _kelderwand_in_contact_met_grond__22092022_pdf.pdf
- _Overleg_buren_pdf.pdf
- _Toelichting_toetsing_VRU_03_10_2022_pdf.pdf
- 001_Plattegrond_en_gevels_23042024.pdf
- 002_Doorsnede_en_details_23042024.pdf
- 003_riolering_20231016.pdf
- 004_brandveiligheid_20231016.pdf
- 006_situatie_oud_-_nieuw_20231016.pdf
- 011_Bemalingsadvies_20231016.pdf
- 098_Inrichtingsplan_20231016.pdf
- 099_situatie_De_Werf_20231016.pdf
- Bouwbesluitberekening PR20067 - Hamerveldsweg 105 te Leusden - BB.pdf
- PR20067 - Hamerveldsweg 105 te Leusden - BENG.pdf
- PR20067 - Hamerveldsweg 105 te Leusden - Voorlopig energielabel.pdf
- RB Vvgb Hamersveldseweg 105 (146741) (6.0) GETEKEND.pdf
- 240404 Ruimtelijke onderbouwing.pdf
- 20240123 Nota zienswijzen Hamersveldseweg 105 - totaal AVG.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).

CIVIELTECHNISCHASPECTEN

Riolering en water

- Er ligt op het terrein een gescheiden rioolstelsel. Opletten, dat de vuilwaterafvoerleiding van het pand op de juiste afvoerbuiskop 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 DSO.

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).