



Gemeente Leusden

Bezoekadres

't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres

Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

██████████@leusden.nl
www.leusden.nl

Koppel Holding B.V.

████████████████████
Dorpsstraat 198
3925 KH Scherpenzeel

Zaaknummer
7477247

Uw brief van:

Uw kenmerk:
WABO-2022-393

Behandeld door:

██████████

Verzonden:
29-08-2024

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte ██████████,

Uw omgevingsvergunning WABO-2022-393 voor het bouwen van 6 woningen op het perceel Klimroos 1-11 (oneven) 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 € 29.334,00. 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 05-08-2024

██████████

Senior contactmanager vergunningen

Een kopie van deze brief hebben wij verzonden aan:
Studiowa bv



Zaaknummer: WABO-2022-393

Datum besluit: 29-08-2024

Omgevingsvergunning WABO-2022-393

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 woningen op het perceel Klimroos 1-11 (oneven) 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
- Handelen in strijd met regels RO

Onderdeel van het besluit vormen:

- Bouwen
- 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:

- 20231116 Ruimtelijke onderbouwing nov 23.pdf
- 2751_BA_00_230208.pdf
- AERIUS_bijlage_rozengarde_nieuw.pdf
- Klimroos 1-11 Detail profiel.pdf
- Klimroos 1-11 Situatie.pdf
- klimroos.natuurtoets.pdf
- P23M0019 verkennend onderzoek Rozengarde 35 Leusden.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - BB - rijwoningen.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - BB - tweekapper.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - BENG.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - MPG.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 1.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 2.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 3.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 4.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 5.pdf



- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 6.pdf
- publiceerbareaanvraag.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 door 
op 05-08-2024



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
- 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 27 maart 2024 en 8 mei 2024 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 Klimroos 1-11 (oneven nummers) te Leusden

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het bouwen van zes grondgebonden woningen op de locatie Klimroos 1-11 te Leusden. Dit is de locatie van de voormalige KPN-centrale. Het bestaande gebouw van de KPN-centrale wordt gesloopt.

Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Leusden-Noord' en heeft de enkelbestemming 'Bedrijf', met functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Op het perceel geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie middelhoge verwachting'.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. Het bouwen van woningen is vanuit de vigerende bestemming niet rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan 'Leusden-Noord' voorziet niet in een binnenplanse regeling om af te wijken van de geldende regels, ten behoeve van het realiseren van de woningen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure (Wabo) de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen. Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag is aangemerkt als een verzoek om met gebruikmaking van artikel 2.1 lid 1 sub a en c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling voorziet in de bouw van 6 woningen bestaande uit vier rijwoningen en een twee-onder-een-kapwoning van twee levensloopbestendige woningen. Met de ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangen in de omgeving worden minimaal geschaad. De ruimtelijke onderbouwing, die deel uitmaakt van de aanvraag, maakt inzichtelijk dat het afwijken van het vigerende bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke kwaliteit

Het bouwplan is op 6 april 2023 beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, welke positief heeft geadviseerd over het bouwplan. Dit advies wordt overgenomen.

Verkeer en parkeren

Op basis van de parkeernormering horende bij de toevoeging van een 6-tal woningen van deze aard, komt er (uitgaande van de tekening) één parkeerplaats te kort. Gezien de grote vraag naar woningen en met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit is het verminderen van het aantal geplande woningen of toevoeging van extra parkeergelegenheid niet wenselijk.

Om de parkeerdruk in de wijk zo veel mogelijk te verminderen, stelt de gemeente als harde



eis (net zoals zij dat in andere gevallen ook heeft gedaan) dat de parkeerplaatsen een openbaar karakter moeten hebben. Hier kan geen slagboom of bebording met 'privéterrein' of soortgelijke bebording worden geplaatst. Deze voorwaarde wordt aan de omgevingsvergunning verbonden.

Milieu

In de Ruimtelijke onderbouwing d.d. november 2023 wordt in Hoofdstuk 4 uitvoerig ingegaan op de milieukundige aspecten die relevant zijn voor het bouwen van de woningen. Met deze onderdelen van de Ruimtelijke onderbouwing wordt ingestemd en voor de overwegingen wordt naar de specifiek onderdelen van Hoofdstuk 4 verwezen.

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek van Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., d.d. 21 maart 2023, werd d.d. 13 april 2023 door de RUD Utrecht beoordeeld en akkoord bevonden.

Participatie

Vooruitlopend op de aankomende Omgevingswet, hecht de gemeente Leusden waarde aan participatie bij nieuwe ontwikkelingen. Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden. Daarbij is de aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van 6 woningen gepresenteerd. Vragen van omwonenden zijn beantwoord. Daarmee is aan de participatievraag voldaan.

Gelet op het bovenstaande is het college bereid met toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) artikel 2.1 lid 1 sub a en c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° medewerking te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- 20231116 Ruimtelijke onderbouwing nov 23.pdf
- 2751_BA_00_230208.pdf
- AERIUS_bijlage_rozengarde_nieuw.pdf
- Klimroos 1-11 Detail profiel.pdf
- Klimroos 1-11 Situatie.pdf
- klimroos.natuurtoets.pdf
- P23M0019 verkennend onderzoek Rozengarde 35 Leusden.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - BB - rijwoningen.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - BB - tweekapper.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - BENG.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - MPG.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 1.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 2.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 3.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 4.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 5.pdf
- PR19143 - 6 woningen de Klimroos te Leusden - VEL - woning 6.pdf
- publiceerbareaanvraag.pdf



Voorschriften

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).

PARKEREN

Om de parkeerdruk in de wijk zo veel mogelijk te verminderen, stelt de gemeente als harde eis dat de parkeerplaatsen een openbaar karakter moeten hebben. Hier kan geen slagboom of bebording met 'privéterrein' of soortgelijke bebording worden geplaatst.

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

Constructietekeningen c.a.

Minimaal drie weken voordat met de uitvoering van de woningen een aanvang wordt gemaakt moeten van de constructie de volgende documenten aan de afdeling Dienstverlening ter beoordeling zijn ingediend:

- Een gewichts- en stabiliteitsberekening.
- Een berekening van de draagkracht van de fundering.
- Berekeningen van alle stalen, houten en steenachtige onderdelen.
- Bestekmatige overzichten van de constructie.
- Tekeningen van alle belangrijke verbindingsdetails tussen verschillende onderdelen.



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:

- Voor zover van toepassing: een palenplan.
- Berekeningen, legplannen en wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en prefab betonnen onderdelen, zoals fundering en vloeren.
- Productietekeningen van de staalconstructie.
- Wanduitslagen van alle binnenbladen en stabiliteitswanden.
- Berekeningen, legplannen en verbindingsdetails van de systeemplaten en kapconstructie.

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).

Riolering en waterhuishouding

Er moet een rioolaansluitvergunning aangevraagd worden. Het vuilwaterriool moet uitgevoerd worden in PVC 250 SN8. Alle toe te passen PVC moet in klasse SN 8 (in openbaar gebied). Inspectieputten V01, V02, H01 en H02 moeten in beton. Een halve meter over de eigendomsgrens in de brandgang moeten in beide leidingen een ontstoppingstuk geplaatst worden. Alle te maken kosten, die noodzakelijk zijn om deugdelijke huisaansluiting te maken op openbaar gebied zijn voor de vergunninghouder. De gemeente zal een aannemer opdrachtgeven de aansluitingen op openbaar gebied te realiseren.

Groenvoorzieningen

In overleg met de gemeente en rekening houdend met het broedseizoen wordt bepaald op welk moment het naast het te ontwikkelen gebied gelegen groen (eigendom van de gemeente) kan worden gesnoeid/geveld, het snoeien en/of vellen zal pas plaatsvinden na uitdrukkelijk akkoord hierop van de gemeente.