



Gemeente Leusden

Bezoekadres

't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres

Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

gemeente@leusden.nl

www.leusden.nl

ESMB Vastgoed B.V.

t.a.v. de [REDACTED]

't Hoogt 2

3743 AT Baarn

Zaaknummer:

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Behandeld door:

Verzonden:

14 - 02 -2024

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2023-051

Geachte [REDACTED],

Op 2 maart 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van vier woningen op het perceel Hamersveldseweg 82, 82a, 82b en 84 te Leusden (WABO-2023-051) 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 14 februari 2024 tot en met 27 maart 2024 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,
namens burgemeester en wethouders van Leusden,

Digitaal ondertekend [REDACTED]
op 01-02-2024

[REDACTED]
Senior contactmanager vergunningen



Zaaknummer:

Datum besluit: 9 januari 2024

Omgevingsvergunning WABO-2023-051

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van vier woningen op het perceel Hamersveldseweg 82, 82a, 82b en 84 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.

- Bewijslast_BENG_-_EnergieLabel.pdf
- _5_-_Verkennd_bodemonderzoek_
- Bijlage_3_-_Asbestinventarisatie.pdf
- sveltseweg_82_en_84_Leusden_20230301.pdf
- 2771_BA-00_230301.pdf
- 2771_BA-05_230301.pdf
- 2771_BA-10_230301.pdf
- 2771_BA-30_230301.pdf
- 2771_BA-91_230301.pdf
- 2771_BA-R-01_230301.pdf
- *Hamersveldseweg 82-84_Leusden
- 2023-5546_Rapportage_BB_BENG_MPG.pdf
- Bijlage_4_-_Ecologische_quickscan.pdf
- ge_2_-_Verkennd_bodemonderzoek_ZVS.pdf
- _6_-_Wonen_en_zorg_2020-2040_Leusden.pdf
- Bijlage_7_-_impressies_vanuit_84a.pdf
- elling_Leusden_Hamersveldseweg_82-84.pdf
- 2771_BA-90_230301.pdf
- 2771_BS-90_230301.pdf
- Bijlage_8_-_Bezonningsstudie.pdf
- 23-030_Stb.pdf
- 2771-BA-30-230308_DETAILS.pdf
- 8_OVERZICHTSTEKENING_GEVELAANZICHTEN.pdf



- 23-030_Constructietekeningen_pdf
- 230308_OVERZICHTSTEKENING_DOORSNEDEN_pdf
- 308_OVERZICHTSTEKENING_PLATTEGRONDEN_pdf
- ojectberekening_aanlegfaseberekening_pdf
- fecten_Hamersveldseweg_82-84_Leusden_pdf
- kening_Gebruiksfase_-_realisatiefase_pdf
- 2771-BA-3D-230404_pdf
- 230330_KLEUR_MATRIAALLIJST_EXTERIEUR_pdf
- _7629861_basiset_aanvraag_7629861_1692686328102_Bijlage_4_-_Ecologische_quickscan-update
- _7629861_basiset_aanvraag_7629861_1692686328232_Ruimtelijke_onderbouwing_herontwikkeling_Hamersveldseweg_82_en_84_Leusden_20230821
- _7629861_basiset_aanvraag_7629861_1692686328066_2771-BA-90-230710_SITUATIE_-_NIEUW_-_WIJZ_1
- _7629861_basiset_aanvraag_7629861_1692686328201_Bijlage_9_-_Akoestisch_onderzoek

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 01-02-2024




Senior contactmanager vergunningen



Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van datum start ter inzage 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. 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.

Overwegingen

De aanvraag betreft de bouw van vier woningen. De huidige twee-onder-één kap woning wordt gesloopt.

De ontwikkeling voorziet in de bouw van levensloopbestendige woningen. Voor de doelgroep kan het van belang dat de appartementen nabij een winkelcentrum worden gebouwd.



Voor de planlocatie geldt de beheersverordening “Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen” die op 14 november 2013 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 van bovengenoemde beheersverordening is het bestemmingsplan Groenhouten 1990 van toepassing.

Het plangebied bestaat uit de bestemmingen Wonen, Tuinen en Erven. De woonbestemming heeft de aanduiding “niet meer dan twee woningen aaneen”. 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 de aanduiding “niet meer dan twee woningen aaneen” hebben en er buiten de aangegeven bouwvlakken wordt gebouwd.

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

Voorschriften

De initiatiefnemer dient uiterlijk binnen 26 weken na verlening van de vergunning te starten met de bouw van het nieuwe pand en dient het bestaande gebouw sloopt te zijn. (Wabo Artikel 2.33)

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).

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

Constructietekeningen c.a.

Uiterlijk drie weken voordat met de uitvoering van het werk een aanvang wordt gemaakt moeten – voor zover dat nog niet volledig is gebeurd – aan de afdeling Dienstverlening ter beoordeling detailtekeningen van de constructie ondersteund met statische detailberekeningen worden overgelegd van alle dragende constructieonderdelen inclusief het krachterspel in de verschillende details/aansluitingen. Deze 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 voorzien van alle materiaalspecificaties uit de berekeningsresultaten.

Het gaat over het overschrijden van een uiterste grenstoestand (bezwijken) van alle dragende bouwconstructies (zie Bouwbesluit 2012).

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).

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.



Uiterlijk drie weken voordat met de uitvoering van het werk een aanvang wordt gemaakt moeten – voor zover dat nog niet volledig is gebeurd – aan de afdeling Dienstverlening ter beoordeling detailtekeningen van de constructie ondersteund met statische detailberekeningen worden overgelegd van alle dragende constructieonderdelen inclusief het krachten spel in de verschillende details/aansluitingen. Deze 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 voorzien van alle materiaalspecificaties uit de berekeningsresultaten.

Het gaat over het overschrijden van een uiterste grenstoestand (bezwijken) van alle dragende bouwconstructies (zie Bouwbesluit 2012).

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).