Behoort bij het besluit van
Het College van gemeente Leusden
d.d. 29.05.2024 nr. WABO-2023-051

[redacted]

a. De constructie(onderdelen) met bevestigingen en/of verankeringen c.a. moeten worden uitgevoerd volgens
- berekeningsuitgangspunten van de verantwoordelijke hoofdconstructeur aan de hand van duidelijke werktekeningen.
- De Omgevingsvergunning.
- Bouwbesluit 2012 en de Gemeentelijke Bouwverordening.

b. Door of namens de (hoofd)constructeur dient toezicht te worden gehouden op een juiste en zorvuldige uitvoering van de betreffende constructies.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

c. Eventueel geplaatste opmerkingen (behorend bij het Besluit) in berekening(en) en/of op tekening(en) dan wel aanwijzingen op het werk moeten worden nagekomen.

d. De vergunninghouder dan wel zijn adviseur(s) en/of bouwer zijn verantwoordelijk voor het juist nakomen van de verleende omgevingsvergunning.
De Gemeente is niet verantwoordelijk

zie voorwaarden omgevingsvergunning

Gemeente Leusden

April 2024

Inhoud

Inleiding en ontvankelijkheid zienswijzen 3

Zienswijze 1, ontvangen 25 maart 2024 4
Beantwoording zienswijze 1.....4

Zienswijze 2, ontvangen 26 maart 2024.....8
Beantwoording zienswijze 2.....8

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen 11

Bijlagen.....12 e.v.

Bijlage 1 Zienswijze 1 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 2 Zienswijze 2 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 3 Verkennend initiatief_Hamersveldseweg 82-84 Leusden_20220614
Bijlage 4a Besluit uitgebreide procedure Hamersveldseweg 84 Leusden Wabo-2020-112
Bijlage 4a Techn. tekening Wabo-2020-112
Bijlage 4b Besluit uitgebreide procedure Hamersveldseweg 82 Leusden Wabo-2020-113
Bijlage 5 ARK WABO-2023-051 Hamersveldseweg 82 230307
Bijlage 6 Plantekening met zijwaartse maten

Inleiding

Van 14 februari 2024 tot en met 26 maart 2024 heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hamersveldseweg 82 en 84 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen, waardoor beide zienswijzen ontvankelijk zijn.

In deze Nota van zienswijzen zijn de afzonderlijke zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Er wordt uitsluitend gereageerd op zienswijzen die een directe relatie hebben met het ter inzage gelegde bouwplan.

In deze Nota van zienswijzen zijn de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats) van de indieners van de zienswijzen weggelaten, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijzen. Deze ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet (elektronisch) beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure.
De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.
Uitzondering hierop wordt gevormd indien een goede beantwoording van de zienswijze niet mogelijk is zonder duiding van een bepaalde locatie of het aantonen van een af te wegen belang.

De Nota adviseert over de inhoud van de zienswijzen en of de zienswijzen aanleiding geven om de omgevingsvergunning aan te passen.

De Nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van het collegebesluit over de omgevingsvergunning.

Zienswijze 1, ontvangen 1 mei 2023

Samenvatting zienswijze 1

1. Varianten en historisch lint
Het was zorgvuldiger geweest om ook inzichtelijk te maken wat de andere voorstellen inhielden die niet zijn gekozen voor de herontwikkeling. Het is dan ook bezwaarlijk en onzorgvuldig dat de ontwerp-omgevingsvergunning op gebrekkige wijze wordt gemotiveerd tot de huidige variant. Het had zorgvuldiger geweest als alle varianten inzichtelijk gemaakt voor de onderhavige zienswijze. Steller is van mening dat de gekozen variant niet de juiste ontwikkeling is voor het behouden van de karakteristieke elementen die behoren bij het waardevolle historische dorpslint.

Het zal ertoe gaan bijdragen dat niet alleen de cultuurhistorische dorpslint aan de Hamersveldseweg gaat verdwijnen maar dit zal ook een negatief effect hebben op de andere cultuurhistorische dorpslinten. Zoals eerder gezegd is niet gemotiveerd en onderzocht wat dit gaat betekenen voor de omgeving in samenhang met de visie van de gemeente op behoud. In dit kader is zoals eerder aangegeven geen rekening gehouden met de precedentwerking.

Reactie gemeente
Er is gekozen voor de huidige variant van het bouwplan. Deze wordt dan ook besproken.

In hoeverre een bouwplan passend is voor de omgeving, is een kwestie van smaak. Om de passendheid van de bebouwing zo veel mogelijk te objectiveren is een stedenbouwkundige kaderstelling opgesteld en is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie ruimtelijke plannen (ARK). Het gekozen plan voldoet aan de kaderstelling en heeft de instemming van de ARK. Daarbij is eveneens rekening gehouden met de inpassing in het historische dorpslint.

Hieraan moet worden toegevoegd dat een verkeerde bijlage als stedenbouwkundig kader bij de toelichting op de vergunningaanvraag is gevoegd. De correcte versie is aan deze nota toegevoegd als bijlage 3.

De kaderstelling beschrijft de bebouwing in het lint als volgt:

> *De Hamersveldseweg had van oudsher een voornamelijk agrarische functie. Hierbij was de bebouwing aan de westzijde gekenmerkt door boerderijen en schuren, waar de oostzijde bestond uit voornamelijk akker-, en weideland.*
> *In de loop van de jaren is het gebied ontwikkeld door toevoeging van centrumdoeleinden (De Hamershof) en andere voorzieningen. In deze ontwikkeling is de veelal agrarische functie en bebouwing vervangen door een woonbestemming.*
>
> *Dien ten gevolge heeft de Hamersveldseweg momenteel een gevarieerd karakter. Aan de oostzijde geldt de bestemming Centrum Doeleinden en wordt de weg gekenmerkt door winkelcentrum De Hamershof en de daar bijbehorende parkeervoorzieningen. Aan de kant van het plangebied (westzijde) is er een mix in bestemming van "Centrum Doeleinden" en "Wonen" met de hier bijbehorende erven en tuinen.*
> *De bebouwing aan de zijde van het plangebied wordt gekenmerkt door een variëteit aan woningtypologie, goot-, en bouwhoogten, kapvormen en materialisatie. Er is veelal sprake van lintbebouwing met dwarskappen, waarbij bouwvolumes haaks op de Hamersveldseweg staan.*
>
> *De Hamersveldseweg heeft hiermee een dorpse uitstraling en haar karakter als dorpslint binnen de gemeente Leusden behouden.*
>
> *De achterzijde van het plangebied grenst aan de wijk Groenhouten en wordt gescheiden door een langzaamverkeerroute in de vorm van een onverhard pad. Daarnaast is er een groenafscheiding langs dit pad aan de oostzijde.*
>
> *Uit deze analyse van de bestaande situatie valt op te maken dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de overgang tussen de verstedelijkte, stenige sfeer (passend bij de*

centrumvoorzieningen) en de meer dorpse lintbebouwing. Het gebied sluit aan op de kenmerkende dorpse sfeer van de wijk Groenhouten.

Nu het bouwplan voldoet aan de regels voor het historisch lint zal er geen sprake zijn ongewenste precedentwerking.

2. Voortuin

De voorgestane ontwikkeling doet afbreuk aan de huidige situatie aan de Hamersveldseweg waar het hebben van een huis met voortuin en achtertuin het uitgangspunt is te veranderen naar het ontwikkelen van 4 woningen waarbij het de achtertuin de voortuin wordt. Dit betekent dat op grond van gelijke gevallen gelijke behandeling dat indien er maar voldoende ruimte is voor het aangrenzende kavel dat in de voortuin gebouwd mag worden en dat er meerdere woningen op een kavel mogen worden gebouwd.

Reactie gemeente

Het onderliggende bestemmingsplan 'Groenhouten 1990' geeft in artikel 1 onder 20 aan dat de voorgevel is:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw […].

In dit geval zij er twee woongebouwen met ieder twee woningen. Vóór de voorgevel van beide woongebouwen ligt de bestemming 'Tuinen'.

Artikel 9 van het bestemmingsplan 'Groenhouten 1990' beschrijft de voortuin (bestemming Tuinen):

1 De op de plankaart voor "Tuinen" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toegelaten:
- siertuinen;
- werken -geen bouwwerken zijnde- ten dienste van tuinen, waaronder verhardingen;
- bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming.
3 Voor het bouwen op of in de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:
a. bouwwerken -geen gebouwen zijnde- mogen, met uitzondering van vlaggemasten en pergola's, geen grotere hoogte dan 1 m hebben;
b. pergola's mogen geen grotere hoogte hebben dan 2,2 m en mogen slechts worden gebouwd indien zij het uitzicht niet onevenredig belemmeren.

In de voortuin mag daarmee geen nieuwe bebouwing worden geplaatst.

3. Archeologische verwachtingswaarde

Het plangebied wordt op de archeologische beleidskaart 2011 gekenmerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Verwezen wordt naar een onderzoek uit 2017 behorende bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Ook van deze aanvraag dient het onderdeel te zijn van het afwegingskader en dient dit gepubliceerd te worden om onderdeel te zijn van de zienswijze. Nu kan niet worden beoordeeld hoe dit onderzoek is uitgevoerd en wat dit betekent in het kader van de huidige nieuwe aanvraag. Immers deze aanvraag wijkt af van de eerder aangevraagde omgevingsvergunning. In dit kader zal er meer grondverzet plaats gaan vinden dan bij de omgevingsvergunning uit 2017. Dit onderzoek had onderdeel moeten vormen van het beoordelingskader.
Het archeologisch onderzoek ontbreekt waardoor niet objectief kan worden vastgesteld wat dit betekent voor het cultureel erfgoed. Dit is ook niet ter inzage gelegd maar wordt wel genoemd in het ruimtelijk kader en vormt onderdeel van de besluitvorming.

Reactie gemeente

De toelichting bij de aanvraag omgevingsvergunning geeft aan (p.7)

Positie gebouw op kavel (vrije ruimte en afstand tot aanliggende kavels en/of openbare ruimte):
- De gebouwen staan op de rooilijn (van de bestaande twee-onder-een-kapwoning);
- De woningen vallen binnen de contour van de omgevingsvergunning uit 2017;
- Zijdelingse vrije ruimte van de zijgevel tot de zijdelingse erfgrens is overeenkomstig met de

contour van de omgevingsvergunning uit 2017.
Dezelfde bewoording is ook gebruikt bij de verkeerde bijlage als stedenbouwkundig kader bij de toelichting op de vergunningaanvraag (zie onder 1). In de toelichting wordt ten onrechte verwezen naar een omgevingsvergunning uit 2017. De verwijzing zou moeten zijn naar twee besluiten uit 2021. (Bijlagen 4a,4b en 4c). De te bebouwen oppervlaktes in deze vergunningen zijn vergelijkbaar met die huidige ontwerp omgevingsvergunning.

In de besluiten uit 2021 staat ten aanzien van archeologie dezelfde passage als in de ontwerpvergunning van 14 februari 2024:

> 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.

Voor archeologische vondsten is daarmee een meldingsplicht voor de initiatiefnemer opgenomen.

4. Feiten
De kaderstelling gaat uit van onjuiste feiten. Daarin wordt aangegeven dat de te bouwen woningen binnen de contour vallen van de omgevingsvergunning uit 2017. Maar bij de omgevingsvergunning uit 2017 ging het om twee vrijstaande woningen met een diepte 11.3 meter en dus niet om 22 meter zoals in de plannen van 2020 staat. De indiener van de zienswijze acht het dan ook zeer onzorgvuldig dat niet wordt uitgegaan van de juiste feiten en meent dat u uw onderzoek niet deugdelijk heeft uitgevoerd.

Reactie gemeente
Abusievelijk is de verkeerde kaderstelling opgenomen. De juiste kaderstelling is opgenomen bij deze nota als bijlage 3.

5. Tweedelijns bebouwing
U bent van mening dat er geen sprake is van een tweedelijns bebouwing. Niet ontkend kan worden dat de herontwikkeling tweedelijns bebouwing tot gevolg heeft aangezien dit inhoudt dat achter een woning langs een weg een andere woning wordt gebouwd die ook ontsluit op dezelfde weg. Dit zou ook een precedent tot gevolg hebben. Als dit mogelijk wordt gemaakt met het huidige ontwerp dan zal dit tot gevolg hebben dat eigenaren van andere percelen met diepere tuinen kavelsplitsing kunnen aanvragen voor tweedelijns bebouwing.

Reactie gemeente
Onder tweedelijns bebouwing wordt verstaan dat een losstaand hoofdgebouw wordt ingepland achter de achtergevellijn van een ander hoofdgebouw en zo een tweede bouwlijn creëert. Bij tweedelijns bebouwing grenst de te bebouwen kavel niet aan de openbare weg.

In dit geval is geen sprake van tweedelijns bebouwing omdat het hier aaneengesloten woongebouwen betreft met ieder twee woningen. Een dergelijke situatie is vergelijkbaar met de splitsing van een bestaande woning. Er is dan ook geen sprake van relevante precedentwerking.

6. Advies welstandscommissie
Ook opvallend is dat gelet op de omgevingsvergunning er geen advies is bijgesloten van de welstandscommissie. Er dient er een duidelijke ruimtelijke afweging te worden gemaakt en dat is in het onderhavige geval niet gebeurd.
Ook het afwegingskader rond de bouwconstructie ontbreekt.

Reactie gemeente
Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is een advies aan het college van B&W, aan de hand waarvan het college een besluit neemt. Doorgaans wordt dit advies niet opgenomen bij de te

publiceren stukken. Er is echter ook geen regel die zich tegen openbaarmaking verzet. Het advies is als bijlage 5 opgenomen in deze nota.

Voor de bouwconstructie wordt gekeken naar de aangeleverde bouwtekeningen. De bouwtekeningen lagen ter inzage in het gemeentehuis. De tekeningen zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

7. Flora en Fauna

Ook verhoudt de omgevingsvergunning zich niet met de conclusie rond het onderzoek rond de Flora en Fauna. Daar wordt gesteld dat er nog nader onderzoek moet worden gedaan naar vleermuizen en gierzwaluwen in de kap en spouwmuren van de bestaande woning. In de omgevingsvergunning dient dan ook niet te staan dat de vergunning verleend kan worden en dat er geen nader onderzoek moet plaatsvinden. Dan moet wordt worden vermeld dat het onderzoek in het kader van de fauna niet is afgerond maar dat dit onderzoek moet worden uitgevoerd bij de sloop van de bestaande woning alvorens over kan worden gegaan tot het uitvoeren van het project.

Reactie gemeente

Nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen is in het kader van de omgevingsvergunning niet aan de orde. De provincie is het bevoegd gezag voor aanvragen over flora- of fauna-activiteiten.

Bij de sloopmelding is als nadere voorwaarde aangegeven:

> *Nadere voorwaarden*
> *Voor het uitvoeren van de voorgenomen sloopwerkzaamheden verbinden wij hieraan de volgende voorwaarden met betrekking tot het slopen en/of het sloopafval en/of de mededeling beëindiging werkzaamheden.*
>
> *In verband met de sloopwerkzaamheden dient men na te gaan of er misschien een ontheffing of omgevingsvergunning nodig is op grond van de Wet natuurbescherming. Er kunnen namelijk beschermde diersoorten hun vaste rust- of verblijfplaats in of in de directe nabijheid van te slopen gebouwen hebben. Ook is het mogelijk dat er zich een beschermde plantensoort in de directe nabijheid bevindt of dat er gesloopt wordt in of nabij een Natura 2000 gebied of een natuurmonument. Een deskundige moet dan onderzoeken of er geen negatieve effecten ontstaan ten aanzien van die beschermde soorten als gevolg van de sloopwerkzaamheden. Hier is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor. U dient hiervoor een ecologisch onderzoek (tenminste een Flora en fauna quickscan) uit te laten voeren.*

8. De beuk

Er wordt geadviseerd om vanuit het oogpunt vanuit het oogpunt ecologische functie de oude beuk te handhaven maar ook daar wordt geen overwegingen vanuit de gemeente te vinden wat ze daarvan vinden.

Reactie gemeente

De beuk is geen eigendom van de gemeente en staat op particulier terrein. Het is geen zogenaamde waardevolle of monumentale boom op basis van het gemeentelijk bomenbeleid. De boom mag (buiten het broedseizoen, tenzij is vastgesteld dat er geen vogels in broeden) gekapt worden.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat beuk behouden blijft.

9. Stikstofdepositie vervoersbewegingen en bouwactiviteiten

Het onderzoek omtrent stikstofdepositie voor de vervoersbewegingen en bouwactiviteiten ontbreekt. Deze dienen onderdeel te zijn van het totale afwegingskader voor de herontwikkeling van Hamersveldseweg 82-84.

Reactie gemeente

Het onderzoek naar stikstofdepositie is opgenomen in de bijlagen van de toelichting op de vergunningaanvraag. (p.366 e.v.)

10. Geluidsoverlast
De ruimtelijke afweging geeft aan dat er geen sprake zal zijn van geluidsoverlast. De verwachting is dat er op het perceel 4 warmtepompen worden geïnstalleerd wat een onevenredige geluidsbelasting gaat betekenen. Ook hier kan niet worden geoordeeld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente
Het perceel ligt in een stedelijke omgeving. Daar bevinden zich diverse centrumfuncties, zoals horeca, sport en detailhandel. Gelet hierop kan meer omgevingsgeluid worden verwacht dan in een rustige woonwijk. Het complex zal echter gebouwd worden op basis van alle huidige wettelijke normen, waarbij voldoende aandacht is voor geluid en geluidsisolatie.

De conclusie luidt dat het geluid afkomstig van de geplande woningen niet zodanig zal zijn dat daardoor het akoestische klimaat op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

11. **Stukken ontwerpbesluit**
Ook de stukken ontbreken die onderdeel vormen en genoemd zijn in het ontwerpbesluit zijn niet gepubliceerd en daarmee geen onderdeel van de van de zienswijze procedure.

Reactie gemeente
In de publicatie van het ontwerpbesluit staat dat de stukken waren in te zien zijn in het gemeentehuis.

12. Afstand tot de perceelgrens
Ook de afstand tot de perceelgrens kan niet uit de stukken worden gehaald. Nergens uit de stukken kunnen de maatvoeringen worden afgeleid.

Reactie gemeente
Voor de zijwaartse maten wordt verwezen naar bijlage 6 van deze nota. De afstand tot naastgelegen percelen is ruim drie meter. Een dergelijke afstand is niet ongebruikelijk binnen stedelijk gebied.

Conclusie zienswijze 1
De zienswijze leidt tot aanpassing van de concept omgevingsvergunning, in die zin dat een aantal bijlagen (3, 4a, 4b, 5 en 6) zijn toegevoegd aan de nota van zienswijzen.

Zienswijze 2, ontvangen 8 mei 2023

Samenvatting zienswijze 2

1. Aantal woningen
De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de beheersverordening en het bestemmingsplan omdat de gronden de aanduiding “niet meer dan twee woningen aaneen” hebben en er buiten de aangegeven bouwvlakken wordt gebouwd.

Reactie gemeente
De procedure voor een buitenplanse omgevingsvergunning als deze is bedoeld om (onderbouwd) af te wijken van het bestemmingsplan.

2. Onduidelijke maatvoering
Het voornaamste bezwaar is de onduidelijke maatvoering van het plan. De exacte maatvoering ontbreekt.

Reactie gemeente
Ten aanzien van de maatvoering wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 12.

3. Onduidelijke verwijzingen / soorten woningen
Onder het kopje staat 'overwegingen' in het besluit dat; ''Voor de doelgroep kan het van belang dat de appartementen nabij een winkelcentrum worden gebouwd.'' Gezien het feit dat op iedere verdieping sanitaire voorzieningen aanwezig zijn, vrezen cliënten dat het niet om grondgebonden woningen, maar om appartementen gaat.
Dit zou betekenen dat niet vier maar acht gezinnen naast hun komen te wonen. Het is onduidelijk hoe het college dit heeft beoordeeld.

Reactie gemeente
De planlocatie valt onder het paraplubestemmingsplan Kamergewijze verhuur en woningsplitsing. Op basis van het paraplubestemmingsplan is een woning een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Zonder een omgevingsvergunning van de gemeente Leusden is het niet toegestaan met meerdere huishoudens in een woning te verblijven.

4. Hamersveldseweg cultuurhistorische waarde
De Hamersveldseweg is één van de cultuurhistorisch waardevolle linten van de kern Leusden. Vanuit de Omgevingsvisie is gesteld dat het karakter van dit lint moet worden behouden en worden versterkt. Naar de mening van cliënten past de beoogde herontwikkeling dan ook niet binnen de doelomschrijving van de Omgevingsvisie.

Reactie gemeente
Ten aanzien van het lint wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 1.

5. Welstandseisen
Het is onduidelijk hoe de Welstandsnota is beoordeeld. In de ruimtelijke ontwikkeling staat; ''Bij zowel de ruimtelijke inpassing van de bouwvolumes binnen het plangebied, als de hoofdopzet, indeling en detaillering van de woningen is rekening gehouden met de criteria zoals deze hierboven zijn opgesomd.''
Cliënten vragen zich af of de welstandscommissie het plan akkoord heeft bevonden. Een advies van de commissie ontbreekt. Daarnaast zijn de criteria uit de Welstandsnota niet gewaarborgd door enkel te benoemen dat er ''rekening'' zal worden gehouden met de nota.

Reactie gemeente
Ten aanzien van het welstandsadvies wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 6.

6. Aantasting woongenot: uitzicht, verkeersoverlast en geluidsoverlast
Cliënten vrezen voor aantasting van hun woongenot. Voor hen is onduidelijk welke gevolgen de bouwmogelijkheden op het perceel voor hun woning / bedrijf heeft. Zij vrezen voor aantasting van hun uitzicht, verkeersoverlast en geluidsoverlast. Al met al zijn zij van mening dat een uitbreiding van het bedrijventerrein op perceel 951 ongepast is en dat het college hun belangen onvoldoende heeft beoordeeld.

Reactie gemeente
Hier is niet duidelijk wat wordt bedoeld. Er is in de buurt van de planlocatie geen bedrijventerrein en geen perceel 951.

7. Planschade
U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt.

Reactie gemeente
Indien blijkt dat het bouwproject aantoonbaar substantiële financiële veroorzaakt staat de mogelijkheid open om planschadevergoeding te verzoeken.

Conclusie zienswijze 2
De zienswijze leidt tot aanpassing van de concept omgevingsvergunning, in die zin dat een aantal bijlagen zijn toegevoegd aan de nota van zienswijzen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De zienswijze leidt tot aanpassing van de concept omgevingsvergunning, in die zin dat een aantal bijlagen (3, 4a, 4b, 5 en 6) zijn toegevoegd aan de nota van zienswijzen.

Bijlagen

Bijlage 1	Zienswijze 1 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 2	Zienswijze 2 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 3	Verkennend initiatief Hamersveldseweg 82-84 Leusden_20220614
Bijlage 4a	Techn. tekening Wabo-2020-112
Bijlage 4a	Besluit uitgebreide procedure Hamersveldseweg 84 Leusden Wabo-2020-112
Bijlage 4b	Besluit uitgebreide procedure Hamersveldseweg 82 Leusden Wabo-2020-113
Bijlage 5	ARK WABO-2023-051 Hamersveldseweg 82 230307
Bijlage 6	Plantekening met zijwaartse maten

SCHUIT POLAK VAN DEN HOUT ADVOCATEN

[redacted]

Jan Luijkenstraat 20
1071 CN Amsterdam
T 020 673 62 11
F 020 673 60 63
Postbus 53146
1007 RC Amsterdam
chef de bureau: [redacted]
adviseur: [redacted]

W www.sphadvocaten.nl

Gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Datum	25 maart 2024
Onze referentie	D13116
Uw referentie	Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hamersveldseweg 82-84 te Leusden
Inzake	[redacted] Gemeente Leusden

Uitsluitend v*erstuurd per e-mail aan: gemeente@Leusden.nl*

Zienswijze

Geachte college,

Tot mij wendde zich de heer [redacted] en [redacted], hierna: [redacted] woonachtig aan de [redacted] 3833 GT in Leusden, ter zake van het besluit: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hamersveldseweg 82 en 84 te Leuseden gepubliceerd op `14 februari 2024 in het Gemeenteblad onder nummer 70602. Hiertegen wordt namens [redacted] wordt de volgende zienswijze ingediend:

1. In de Stedenbouwkundige kaderstelling wordt aangegeven dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol lint en dat gekozen is voor het huidige inrichtingsvoorstel V2 omdat deze het meest passend zou zijn gelet op de karakteristiek en sfeer van de Hamersveldse weg. Op basis van het dit voorliggende voorstel wordt de twee ondereen kapwoning gesloopt en hiervoor in de plaats komen 4 compacte woningen te staan. Doordat er ruimte blijft tussen de aangrenzende kavels wordt dit gezien als een waardevol kenmerk van de Hamersveldseweg dat vooral behouden en versterkt moet worden. Het had zorgvuldiger geweest om ook inzichtelijk te maken wat de andere voorstellen hebben ingehouden en die niet zijn gekozen voor de herontwikkeling. Het is dan ook bezwaarlijk en onzorgvuldig dat de ontwerp-omgevingsvergunning op gebrekkige wijze wordt gemotiveerd tot de huidige variant. Het had zorgvuldiger geweest als alle varianten inzichtelijk gemaakt voor de onderhavige zienswijze. [redacted] is dan ook van mening dat de gekozen variant niet de juiste ontwikkeling is voor het behouden van de karakteristieke elementen die behoren bij het waardevolle historische dorpslint. Naar de mening van [redacted] moet juist terughoudend worden omgegaan met nieuwe bebouwing. De voorgestane ontwikkeling zou daarbij eerder afbreuk doen aan de huidige situatie aan de Hamerseveldseweg waar het hebben van een huis met voortuin en achtertuin het uitgangspunt is te veranderen naar het ontwikkelen van 4 woningen waarbij het de achtertuin de voortuin wordt.

2. Het is voor [redacted] niet te volgen dat de onderhavige herontwikkeling het gewenste toekomstige beeld is. Hierdoor gaat het cultuurhistorische waardevolle dorpslint verloren. Nergens blijkt uit de motivering dat is nagedacht over de precedentwerking van dit ontwerpbesluit. Dit betekent namelijk dat op grond van gelijke gevallen gelijke behandeling dat indien er maar voldoende ruimte is voor het aangrenzende kavel dat in de voortuin gebouwd mag worden en dat er meerdere woningen op een kavel mogen worden gebouwd. Hierdoor wordt het cultuurhistorische dorpslint aan de Hamersveldseweg niet behouden maar zal eerder

LAW LINK
www.lawlink.org

Schuit Polak Van den Hout Advocaten is een kantoorcombinatie bestaande uit enkele zelfstandige praktijken waaronder die van [redacted] en is geen samenwerkingsverband in de zin van art. 5.3 van de Verordening op de Advocatuur. De aansprakelijkheid voor fouten is beperkt tot het bedrag dat in een voorkomend geval door de betreffende verzekeraar van de behandelende advocaat wordt uitgekeerd. [redacted] (zelfstandig jurist), [redacted] zijn werkzaam in opdracht van [redacted]

Derdengeldrekening
NL41 RABO 0324 6513 33
t.n.v. Schuit Polak Van den Hout
KvK 34321483

verloren gaan[redacted]heeft niet te indruk dat hier zorgvuldig onderzoek is gedaan wat deze herontwikkeling gaat betekenen op de lange termijn.

3. [redacted] kan de conclusie op bladzijde 27 van de ruimtelijke onderbouwing onder pint 4.5.2 niet volgen. Met het beleid van de gemeente waarbij is bepaald dat met woningbouw in verband met het behoud van de cultuurhistorische dorpslint, terughoudend om moet worden gegaan met bebouwing aan de Hamersveldseweg. Het huidige beleid is erop gericht om het cultuurhistorische dorpslint te behouden. Maar deze herontwikkeling staat daar haaks op. Is niet onderzocht wat dit betekent voor de korte en lange termijn.

4. Voorts wordt opgemerkt dat de conclusie onder 4.5.2 van de ruimtelijke onderbouwing beperkt is gemotiveerd. Niet gesteld dan kan worden dat er een duidelijke afweging van feiten ten grondslag ligt. Er wordt immers gesteld dat er geen sprake is van een gemeentelijk en/of rijksmonument. Ook is het gebied niet gelegen in een Beschermd Stads- en Dorpsgezicht. Hierdoor is er sprake van een gewenste ontwikkeling aangezien er de herontwikkeling naar uw mening geen invloed heeft op de bestaande cultuurhistorische waarden[redacted] vindt deze redenering onzorgvuldig en niet onderzocht. Cultuurhistorisch waardevol betekent niet alleen het hebben van monumenten, rijksmonumenten of beschermd Stads- en Dorpsgezicht. Maar onder cultuurhistorisch waardevol behoort ook archeologische vondsten, landschappelijke waarden en tradities. Dat alles verdwijnt als deze herontwikkeling doorgaat. Het is dan ook onbegrijpelijk aangezien dit haaks staat op het beleid en behoud van de cultuurhistorische dorpslint. Door voldoende afstand te houden tussen de kavels die nog voldoen aan de cultuurhistorische waarde wordt de waarde daarvan niet behouden.

5. Hamersvelseweg is ook één van de waardevolle linten in Leusden. Uit de omgevingsvisie is gesteld dat het karakter behouden en versterkt moet worden. [redacted]indt de voorgestelde herontwikkeling dan ook meer een verzwakking en verstoring. Het zal ertoe gaan bijdragen dat niet alleen de cultuurhistorische dorpslint aan de Hamersveldseweg gaat verdwijnen maar dit zal ook een negatief effect hebben op de andere cultuurhistorische dorpslinten. Zoals eerder gezegd is niet gemotiveerd en onderzocht wat dit gaat betekenen voor de omgeving in samenhang met de visie van de gemeente op behoud. In dit kader is zoals eerder aangegeven geen rekening gehouden met de precedentwerking.

6. Het plangebied wordt op de archeologische beleidskaart 2011 gekenmerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Verwezen wordt naar een onderzoek uit 2017 behorende bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Ook van deze aanvraag dient het onderdeel te zijn van het afwegingskader en dient dit gepubliceerd te worden om onderdeel te zijn van de zienswijze. Nu kan niet worden beoordeeld hoe dit onderzoek is uitgevoerd en wat dit betekent in het kader van de huidige nieuwe aanvraag. Immers deze aanvraag wijkt af van de eerder aangevraagde omgevingsvergunning. In dit kader zal er meer grondverzet plaats gaan vinden dan bij de omgevingsvergunning uit 2017.[redacted] is dan ook van mening dat deze onderdeel had moeten vormen van het beoordelingskader.

7. Opvallend is ook dat in de ruimtelijke afweging de ontwikkeling vooral gemotiveerd wordt vanuit de woonvisie, stedenbouwkundig en maatschappelijke ontwikkelingen maar niet vanuit een goede ruimtelijke ordening. Niet voldoende komt naar voren vanuit een ruimtelijke afweging waarom het afwijken van het bestemmingsplan Groenhouten 1990. Immers het bestemmingsplan gaat uit van twee woningen aaneen en niet van vierwoningen waarbij de voortuin verloren gaat.

8. [redacted]s van mening dat de kaderstelling uitgaat van onjuiste feiten. Daarin wordt aangegeven dat de te bouwen woningen binnen de contour vallen van de omgevingsvergunning uit 2017. Maar bij de omgevingsvergunning uit 2017 ging het om twee vrijstaande woningen met een diepte 11.3 meter en dus niet om 22 meter zoals in d e plannen van 2020 staat.[redacted]acht het dan ook zeer onzorgvuldig dat niet wordt uitgegaan van de juiste feiten en meent dat u uw onderzoek niet deugdelijk heeft uitgevoerd.

9. Daarnaast bent u van mening dat er geen sprake is van een tweedelijns bebouwing. Dit uitgangspunt kan [redacted]niet volgen. Niet ontkend kan worden dat de herontwikkeling tweedelijns bebouwing tot gevolg heeft aangezien dit inhoudt dat achter een woning langs een weg een andere woning wordt gebouwd die ook ontsluit op dezelfde weg. Dit zou ook een precedent tot gevolg hebben. Als dit mogelijk wordt gemaakt met het huidige ontwerp dan zal dit tot gevolg hebben dat eigenaren van andere percelen met diepere tuinen kavelsplitsing kunnen aanvragen voor tweedelijns bebouwing. Hoe verhoudt zich deze ontwikkeling met het behoud van de cultuurhistorische dorpslint ? Nergens wordt gemotiveerd wat dit betekent op de langere termijn.[redacted]kan zich daarom niet aan de indruk onttrekken dat dit voor de gemeente een

ondergeschikte belang is ten opzichte van het beleid om de waardevolle cultuurhistorische dorpslint te behouden. Dat dient dan wel uitdrukkelijk gemotiveerd te worden.

10. Ook opvallend is dat gelet op de omgevingsvergunning ermgeen advies is bijgesloten van de welstandscommissie. Dat lijkt achteraf te gebeuren.[redacted]kan deze opstelling niet volgen. Aangezien het erop lijkt dat voor de bouwvergunning wordt afgeweken en dat achteraf wordt gekeken of het qua welstand wel klopt. Dat is mosterd na de maaltijd. Naar de mening van[redacted]dient er een duidelijke ruimtelijke afweging te worden gemaakt en dat is in het onderhavige geval niet gebeurd. Ook wordt verwezen naar de omgevingsvergunning waarbij het ruimtelijk kader slechts sporadisch wordt genoemd. Maar ook daar blijkt geen sprake te zijn van een advies van de welstandscommissie. Wel zijn in het ruimtelijk kader de algemene richtlijnen rond de welstand opgenomen maar niet kan worden afgeleid hoe dit zich verhoudt tot het project. In de zienswijze kan derhalve niet beoordeeld worden hoe de welstandseisen worden beoordeeld voor de onderhavige bouwprojecten. In dat kader wordt opgemerkt dat het een aanvraag is die nog onder de oude Wabo-procedure valt. Daar hoort een advies van Welstandscommissie onderdeel te zijn van het afwegingskader. Ook het afwegingskader rond de bouwconstructie ontbreekt.

11. Ook verhoudt de omgevingsvergunning zich niet met de conclusie rond het onderzoek rond de flora en Fauna. Daar wordt gesteld dat er nog nader onderzoek moet worden gedaan naar vleermuizen en gierzwaluwen in de kap en spouwmuren van de bestaande woning. In de omgevingsvergunning dient dan ook niet te staan dat de vergunning verleend kan worden en dat er geen nader onderzoek moet plaatsvinden. Dan moet wordt worden vermeld dat het onderzoek in het kader van de fauna niet is afgerond maar dat dit onderzoek moet worden uitgevoerd bij de sloop van de bestaande woning alvorens over kan worden gegaan tot het uitvoeren van het project.

12. Verder wordt geadviseerd om vanuit het oogpunt vanuit het oogpunt ecologische functie de oude beuk te handhaven maar ook daar wordt geen overwegingen vanuit de gemeente te vinden wat ze daarvan vinden.

13. Het archeologisch onderzoek ontbreekt waardoor niet objectief kan worden vastgesteld wat dit betekent voor het cultureel erfgoed. Dit is ook niet ter inzage gelegd maar wordt wel genoemd in het ruimtelijk kader en vormt onderdeel van de besluitvorming.

14. Het onderzoek omtrent stikstofdepositie voor de vervoersbewegingen en bouwactiviteiten ontbreekt. Deze dienen onderdeel zijn van het totale afwegingskader voor de herontwikkeling van Hamersveldseweg 82-84. Ook hier kan niet gesproken worden van een deugdelijk onderzoek en een zorgvuldige belangenafweging.

15. Ook de stelling uit het ruimtelijke afweging dat er geen sprake zal zijn van geluidsoverlast kan [redacted]niet volgen. De verwachting is dat er op het perceel 4 warmtepompen worden geïnstalleerd wat een onevenredige geluidsbelasting gaat betekenen. Ook hier kan niet worden geoordeeld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

16. Ook de stukken ontbreken die onderdeel vormen en genoemd zijn in het ontwerpbesluit zijn niet gepubliceerd en daarmee geen onderdeel van de van de zienswijze procedure. Ook de afstand tot de perceelgrens kan niet uit de stukken worden gehaald. De ruimtelijke onderbouwing is vaag en niet concreet maar ook het ontwerp besluit is vaag en weinig concreet. Nergens uit de stukken kunnen de maatvoeringen worden afgeleid.[redacted]meent dan ook dat niet kan worden gesproken van een zorgvuldige zienswijze procedure. Ze zijn van mening dat ze hierdoor onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Conclusie

Uit het voorgaande is[redacted]van mening dat er geen ruimtelijke toets en afweging heeft plaatsgevonden met betrekking tot het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van de bouwvergunning. Het onderzoek is niet volledig. Daarbij is voorbijgegaan aan het afwegingskader in het kader van de Wabo-procedure. De aanvraag is immers al ingediend voor 1 januari 2024 en dient nog te worden afgehandeld volgens de oude procedure. Dat betekent dat ook het advies van de welstandcommissie betrokken moet zijn bij het beoordelingskader. Bij het maken van een goede zorgvuldige belangenafweging dienen alle feiten betrokken te zijn. Dat is nu niet het geval. Stukken en belangrijke onderzoeken ontbreken. Niet gezegd kan worden dat alle feiten zijn betrokken bij de ruimtelijke afweging die wel voor het afwegingskader van belang zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening. Met de onderhavige herontwikkeling is de weg open naar tweedelijns bebouwing en zal precedentwerking tot gevolg hebben. Daar hoort een duidelijk motivering bij wat dit betekent vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Er is dan ook sprake van een motiveringsgebrek. Verder meent[redacted]dat zijn

vertrouwen en rechtszekerheid is geschaad aangezien er geen rekening wordt gehouden met het eigen beleid van de gemeente voor behoud van het waardevolle cultuurhistorische dorpslint. Ook landschappelijke elementen vallen hieronder. Dit wordt nu onbenoemd gelaten. Er is dan ook sprake met artikel 3.2. AWB waarbij alle feiten en omstandigheden betrokken moeten worden om tot een zorgvuldige belangenafweging te komen. [redacted] meent dan ook dat er geen juiste motivering ten grondslag ligt voor het onderhavige ontwerpbesluit voor herontwikkeling van Hamersveldseweg 82-84. Naar zijn mening dient de herontwikkeling geen doorgang te krijgen.

REDENEN WAAROM

Verzocht wordt :

A. De zienswijze gegrond te verklaren;

B. De omgevingsvergunning voor Hamersveldseweg 82-84 niet tot stand te laten komen;

Gemachtigde,

[redacted]

Deze zaak wordt behandeld door:

[redacted] jurist

Postadres	Postbus 53146
	1007 RC Amsterdam
Tel.	020-673 62 11
Fax.	020-673 60 63
e-mail	bestuursrecht@sphadvocaten.nl

Gemeente Leusden
Afdeling ruimtelijke ordening
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Per e-mail vooruit: gemeente@leusden.nl

Nieuwegein, 26 maart 2024

Inzake	:	**Sport2000 Leusden V.O.F. / [redacted] tegen gemeente Leusden**
Ons kenmerk	:	D231029
E-mail	:	[redacted]
Telefoon	:	
Uw kenmerk	:	Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hamersveldseweg 82 en 84 te Leusden

ZIENSWIJZE OMGEVINGSVERGUNNING

Geachte heer/mevrouw,

Tot mij heeft zich gewend de heer [redacted] en mevrouw [redacted] (mede namens Sport 2000), wonende en gevestigd op Hamersveldseweg [redacted] te Leusden. Met en door middel van deze brief dien ik namens cliënten tijdig een zienswijze in tegen uw ontwerpomgevingsvergunning van 14 februari 2024 ''Ontwerpomgevingsvergunning nr. WABO-2023-051, voor het bouwen van vier woningen op het perceel Hamersveldseweg 82,82a,82b en 84 te Leusden. De ontwerpomgevingsvergunning heeft van 14 februari 2024 tot en met 27 maart 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon zienswijze worden ingediend tegen dit besluit. Een afschrift van het bewuste besluit treft u bijgaand aan.

Zie **bijlage 1** besluit d.d. 14 februari 2024.

AANLEIDING ZIENSWIJZE

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.

Cliënten wonen en hebben hun bedrijf gevestigd direct naast het plangebied. Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

GRONDEN ZIENSWIJZE

Onduidelijke maatvoering

Het voornaamste bezwaar van mijn cliënten is de onduidelijke maatvoering van het plan. De exacte maatvoering ontbreekt. Het is voor cliënten onduidelijk wat de afstand van de te bouwen woningen is tot hun perceel. Het is voor mijn cliënten erg belangrijk dat een minimale afstand van drie meter tot de erfgrens wordt bewaard. In de eerste plaats voor hun eigen privacy, maar ook voor eventuele verbouwplannen van hun woning op nummer 80. Cliënten vrezen dat indien de woningen te dicht op de erfgrens worden geplaatst, dit negatieve gevolgen kan hebben voor de situering en indeling van hun mogelijk te bouwen nieuwe huis.

Onduidelijke verwijzingen / soorten woningen

Over het algemeen kan men stellen dat de vergunning nogal onsamenhangend in elkaar is gezet. In de ruimtelijke onderbouwing en de kaderstelling wordt ook gedeeltelijk verwezen naar de omgevingsvergunning uit 2017. Het is voor cliënten onduidelijk

waarom wordt verwezen naar de contouren uit de omgevingsvergunning van 2017. Het gaat om een geheel nieuwe aanvraag, waar opnieuw dient te worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast staat onder kopje 'overwegingen' in het besluit dat; ''Voor de doelgroep kan het van belang dat de appartementen nabij een winkelcentrum worden gebouwd.'' Gezien het feit dat op iedere verdieping sanitaire voorzieningen aanwezig zijn, vrezen cliënten dat het niet om grondgebonden woningen, maar om appartementen gaat.
Dit zou betekenen dat niet vier maar acht gezinnen naast hun komen te wonen. Het is onduidelijk hoe het college dit heeft beoordeeld.

Hamersveldseweg cultuurhistorische waarde

De Hamersveldseweg is één van de cultuurhistorisch waardevolle linten van de kern Leusden. Vanuit de Omgevingsvisie is gesteld dat het karakter van dit lint moet worden behouden en worden versterkt.

Mijn cliënten ondervinden aan den lijve hoe het is om een plan te ontwikkelen op de Hamersveldseweg. Gesprekken met de gemeente Leusden over een nieuwe sportschool zijn in een ver gevorderd stadium. Het bevreemdt mijn cliënten dat, tweedelijns bebouwing bij hen niet wordt toegestaan. Na de sloop van de oude sportschool dienen zij het perceel van de oude sportschool als tuin te gebruiken, in plaats van een nieuwe woning daar te bouwen. Het is voor mijn cliënten onacceptabel dat de kaders hiervoor willekeurig worden toegepast en vinden dat het college met twee maten meet. Door deze kaders zullen zij van twee huizen naar één huis teruggaan, terwijl voor dit besluit vier nieuwe woningen wordt toegestaan op de Hamersveldseweg. Naar de mening van cliënten past de beoogde herontwikkeling dan ook niet binnen de doelomschrijving van de Omgevingsvisie.

Welstandseisen

Het is onduidelijk hoe de Welstandsnota is beoordeeld. In de ruimtelijke ontwikkeling staat; '' Bij zowel de ruimtelijke inpassing van de bouwvolumes binnen het plangebied, als de hoofdopzet, indeling en

detaillering van de woningen is rekening gehouden met de criteria zoals deze hierboven zijn opgesomd.''

Cliënten vragen zich af of de welstandscommissie het plan akkoord heeft bevonden. Een advies van de commissie ontbreekt. Daarnaast zijn de criteria uit de Welstandsnota niet gewaarborgd door enkel te benoemen dat er ''rekening'' zal worden gehouden met de nota.

Aantasting woongenot

Cliënten vrezen voor aantasting van hun woongenot. Voor hen is onduidelijk welke gevolgen de bouwmogelijkheden op het perceel voor hun woning / bedrijf heeft. Zij vrezen voor aantasting van hun uitzicht, verkeersoverlast en geluidsoverlast. Al met al zijn zij van mening dat een uitbreiding van het bedrijventerrein op perceel 951 ongepast is en dat het college hun belangen onvoldoende heeft beoordeeld.

Cliënten vrezen voor waardedaling van hun woning en bedrijf

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt.

Concluderend

Cliënten verzoeken u met inachtneming van deze zienswijze geen omgevingsvergunning te verlenen, dan wel met inachtneming van deze zienswijze een minder grootschalig plan mogelijk te maken.

Hoogachtend,

[redacted]

mr. [redacted]
Advocaat / Attorney at law

BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlage 1: Besluit d.d. 14 februari 2024

1. Aanleiding

Op de percelen aan de Hamersveldseweg 82-84, kadastraal bekend als LDN02 - E – 4387, LDN02 - E – 4388 en LDN02 - E – 4389, met een gezamenlijke oppervlakte van 1501m2 staat een 2-onder-1-kap-woning.
Deze woningen zijn gebouwd in 1925 en zijn na bijna 100 jaar bouwkundig sterk verouderd. De woningen geenszins meer aan de huidige wooneisen op het gebied van bruikbaarheid, duurzaamheid, leefklimaat en comfort.

Afbeelding 1: Huidige situatie percelen Hamersveldseweg 82-84 Leusden

In de afgelopen jaren zijn door ontwikkelaars in samenwerking met de toenmalige eigenaren van de percelen ([redacted] verschillende plannen gemaakt voor het realiseren van commercieel en/of residentieel vastgoed. Ook is hierin de samenwerking gezocht met de eigenaar van de percelen aan Hamersveldseweg nummers 78 en 80. Deze plannen varieerden sterk in opzet, volume en bouwhoogte.

De meest recente plannen hebben geresulteerd in een projectbesluit waarmee met een omgevingsvergunning is afgeweken van het vigerende bestemmingsplan en de vigerende beheersverordening.
Het ontwikkelplan en ruimtelijke onderbouwing welke hieraan ten grondslag heeft gelegen betreft een tweetal vrijstaande woningen van één laag met kap, met een totaal gebruiksoppervlak van 210m2 per woning. De verkoopprijs van deze woningen is door de voormalige initiatiefnemer gesteld op €. 1.200.000,00 V.O.N. per woning.

In de Leusdense woningmarkt bleek geen vraag te zijn naar bovengenoemde woningen tegen de verkoopprijs zoals genoemd op deze locatie. Dien ten gevolge zijn de woningen niet gerealiseerd.

Sinds 1 april 2022 zijn de hierboven genoemde percelen in eigendom van initiatiefnemer. De huidige initiatiefnemer heeft de intentie de bestaande opstallen te slopen en hier nieuwe woningen te realiseren welke toekomstbestendig zijn, levensloopbestendig zijn en bouwkundig en installatietechnisch aansluiten bij de wooneisen van toekomstige bewoners.

Een belangrijke leidraad hierin is de "Herijking van de Woonvisie 2012-2022, de woonagenda voor komende jaren" van de gemeente Leusden.

2. Analyse van de huidige situatie

De Hamersveldseweg had van oudsher een voornamelijk agrarische functie. Hierbij was de bebouwing aan de westzijde gekenmerkt door boerderijen en schuren, waar de oostzijde bestond uit voornamelijk akker-, en weideland.
In de loop van de jaren is het gebied ontwikkeld door toevoeging van centrumdoeleinden (De Hamershof) en andere voorzieningen. In deze ontwikkeling is de veelal agrarische functie en bebouwing vervangen door een woonbestemming.

Dien ten gevolge heeft de Hamersveldseweg momenteel een gevarieerd karakter. Aan de oostzijde geldt de bestemming Centrum Doeleinden en wordt de weg gekenmerkt door winkelcentrum De Hamershof en de daar bijbehorende parkeervoorzieningen. Aan de kant van het plangebied (westzijde) is er een mix in bestemming van "Centrum Doeleinden" en "Wonen" met de hier bijbehorende erven en tuinen.
De bebouwing aan de zijde van het plangebied wordt gekenmerkt door een variëteit aan woningtypologie, goot-, en bouwhoogten, kapvormen en materialisatie. Er is veelal sprake van lintbebouwing met dwarskappen, waarbij bouwvolumes haaks op de Hamersveldseweg staan.

De Hamersveldseweg heeft hiermee een dorpse uitstraling en haar karakter als dorpslint binnen de gemeente Leusden behouden.

De achterzijde van het plangebied grenst aan de wijk Groenhouten en wordt gescheiden door een langzaamverkeerroute in de vorm van een onverhard pad. Daarnaast is er een groenafscheiding langs dit pad aan de oostzijde.

Uit deze analyse van de bestaande situatie valt op te maken dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de overgang tussen de verstedelijkte, stenige sfeer (passend bij de centrumvoorzieningen) en de meer dorpse lintbebouwing. Het gebied sluit aan op de kenmerkende dorpse sfeer van de wijk Groenhouten.

3. Beoogde toekomstige situatie

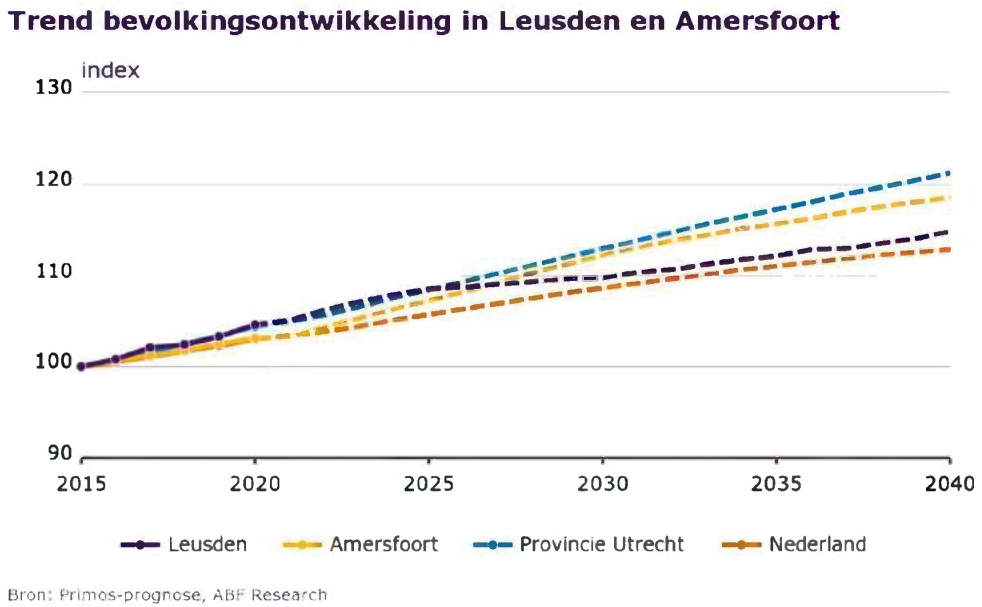
Het is de intentie de woonbestemming op deze percelen voort te zetten en de na sloop van de gedateerde opstallen vrijgekomen gronden te benutten voor nieuwe woningbouw. De frontbreedte van de percelen samen is circa 26 meter met een diepte van circa 60 meter. Hierbij is de opgave de gronden op een dusdanig manier te benutten dat deze de hoogst mogelijke waarde toevoegd aan de Leusdense woningmarkt en bijdraagt aan het realiseren van de woonagenda van de gemeente Leusden.
Tegelijkertijd wordt hierbij rekening gehouden met een ruimtelijke inpassing en architectuur welke passend is in de bestaande context van de Hamersveldseweg.

In het verlengde van een weloverwogen ruimtelijke inpassing is het verkrijgen van de juiste mate van draagvlak/acceptatie bij omwonenden van belang. Het participatietraject wat hiertoe nodig is, is reeds door initiatiefnemer gestart.

Bijdrage aan de woonagenda gemeente Leusden.

De bevolkingsontwikkeling in de gemeente Leusden zal in kwantiteit bescheiden zijn. De samenstelling van de Leusdense bevolking zal daarentegen wel veranderen. Er wordt verwacht dat door het effect van gezinsverdunning het aantal huishoudens zal toenemen met circa 1.000 huishoudens tot 2035. Hiermee verandert niet alleen de woonopgave in

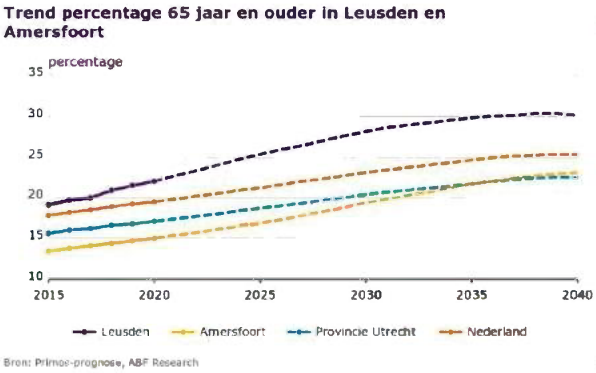
kwantitatieve vorm (aantallen wooneenheden), maar juist ook in kwalitatieve vorm (het soort woningen).
De beoogde ontwikkeling zal een (bescheiden) bijdrage leveren aan het woningbouwprogramma van de gemeente door het adresseren van beide aspecten.

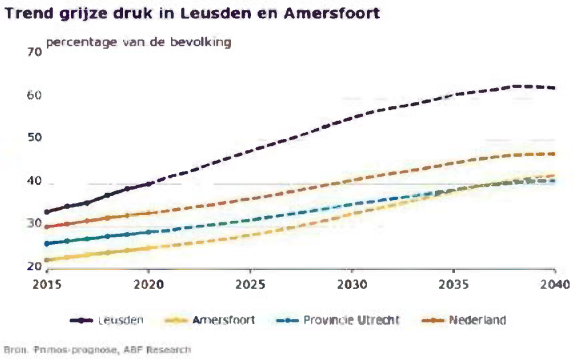


Figuur 2: Bovenstaande grafiek geeft de verwachtte groei van de bevolking weer voor Leusden in vergelijking met Amersfoort, de provincie Utrecht en Nederland totaal. Te zien is dat de verwachting is dat het inwoners aantal sneller zal toenemen in Leusden ten opzichte van Nederland totaal, maar minder snel dan in Amersfoort en in de provincie Utrecht als totaal.

Specifiek de locatie nabij De Hamershof en de dorps-voorzieningen is in de woonvisie aangemerkt voor de ontwikkeling van een passend woningaanbouw, gelet op de veranderende vraag binnen de woningmarkt.
De behoefte bestaat woningen te realiseren die complementair zijn aan de huidige woningvoorraad. Momenteel bestaat deze voorraad voornamelijk uit grotere éengezinswoningen.
In het verkavelen en ontwerpen van nieuwe woningbouw wordt gelet op het in stand houden van de dorpse wooncultuur en het kleinstedelijke karakter.

Een belangrijke factor in de eerdergenoemde groei van het aantal huishoudens is de sterke vergrijzing welke plaats vindt onder de bevolking. Ook in Leusden is de vergrijzing en hiermee de grijze druk toe en is dit effect sterker zichtbaar:





Figuren 3 & 4: In de grafieken hierboven is te zien hoe het aandeel van de verschillende leeftijdsgroepen verwacht wordt te ontwikkelen. Waar dit in de gemeente Leusden in 2021 nog 22,7% van de inwoners 65+ is, zal dit in 2035 meer dan 30% zijn.
Hiermee neemt de grijze druk (verhouding inwoners in de leeftijd 20-65 jaar en 65+ jaar) exponentieel toe.

De vergrijzing werpt de vraag op of voor een groot deel van de inwoners van Leusden de huidige woning nog beantwoord aan de woonwens of dat veel bewoners de overstap zouden willen maken naar een (zelfstandige) levensloopbestendige woning.
In Nederland worden zorgbehoeftigen (veelal ouderen) geconfronteerd met een veranderd zorglandschap waar steeds minder zorgindicaties worden afgegeven. Deze groep ouderen wenst langer zelfstandig te blijven wonen (dit moet ook vaak bij gebrek aan een alternatief), waar mogelijk in een beschutte, geclusterde woonomgeving in de nabijheid van aanwezige voorzieningen.
Deze ontwikkeling brengen een huisvestingsopgave met zich mee: integraal toegankelijke en – qua gebruik- geschikte woningen nabij voorzieningen. Bij voorkeur is er sprake van een volledig gelijkvloers woonprogramma (levensloopbestendig, geschikt voor alle leeftijden). Deze woningen zullen ook ruimte moeten bieden aan het leveren van zorg aan huis.
Dit kan gerealiseerd worden in een concept met gestapelde woningen (appartementen) of met grondgebonden woningen met een brede beukmaat.
In de ontwikkeling die de initiatiefnemer voor ogen staat is de laatstgenoemde optie het uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling. De grondgebonden woningen bieden niet alleen een oplossing voor een veranderde woonbehoefte, maar bevorderen tevens de doorstroom binnen de bestaande woningvoorraad voor éengezinswoningen welke worden achtergelaten. Er ontstaat meer ruimte in de bestaande voorraad voor jonge gezinnen/huishoudens.
De gemeente Leusden verwoordt het in haar Woonvisie als volgt:

... Anderzijds willen we met gerichte nieuwbouw en benutting van alle locaties in de bestaande wijken en het centrumgebied, ouderen verleiden om te verhuizen naar een meer geschikte woning. Op deze manier ontstaat er ruimte in de bestaande voorraad voor het aantrekken van jonge gezinnen/huishoudens...

De beoogde ontwikkeling is van extra toegevoegde waarde door de manier waarop er meerdere doelgroepen kunnen worden aangesproken. In beginsel zijn de woningen uitermate geschikt voor een vergrijzende doelgroep welke een levensloopbestendige woning zoekt nabij voorzieningen (De Hamershof en een verscheidenheid aan eerstelijnsgezondheidszorg aan de Hamersveldseweg). De doorstroming in de woningvoorraad is hiermee de bijdrage aan Leusden als gezinsgemeente.
Dit neemt niet weg dat de beoogde woningontwikkeling tevens de doelgroep van gezinnen direct aanspreekt. De woningen zijn op meerdere manieren in te delen waardoor deze ook uitermate geschikt kunnen zijn voor jonge gezinnen met een wens om op een centrale locatie in de gemeente Leusden te wonen. Van belang is dus dat er sprake is van een ontwikkeling met woningen, geschikt voor alle leeftijden.

Met het vervangen van de huidige woningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verduurzaming van de woningvoorraad in Leusden. De realisatie van nieuwe woningen zal niet alleen voldoen aan bestaande wettelijke eisen, zoals de MPG-score en de BENG, maar zal boven op de wettelijke eisen ondersteunend zijn aan het ambitieniveau van de gemeente waar mogelijk.

4. Inspiratie & ontwerp

De gewenste nieuwe ontwikkeling kent een duidelijke signatuur en is een samenhangend geheel, passend binnen de dorpse structuur van Leusden.
Voortbouwend op de – van oudsher- dorpse lintbebouwing van de Hamersveldseweg denken wij dat de hoogte/kapvormen van aangrenzende bebouwing en de van oudsher agrarische functie van het gebied mooie aanknopingspunten voor een nieuwe ontwikkeling bieden. De dorpse sfeer zal als inspiratiebron gebruikt worden voor de verdere ontwikkeling van het plangebied.

Dat betekent onder andere het volgende:

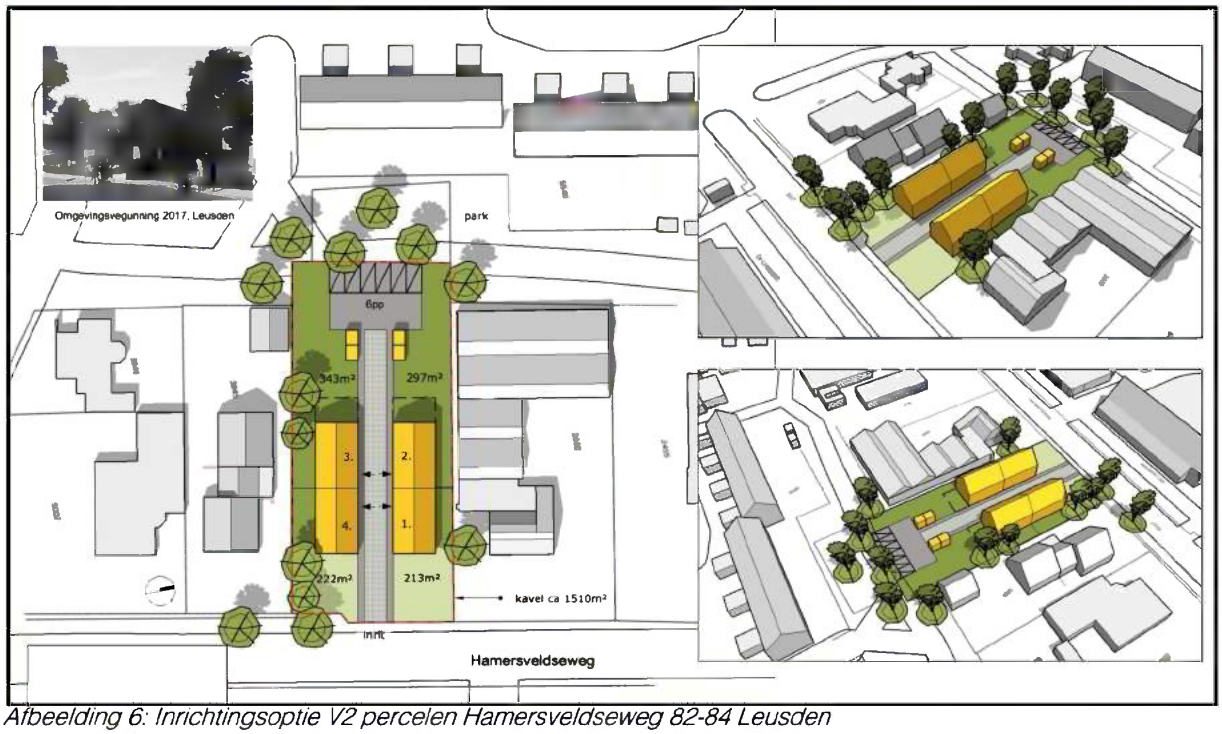
- *Massa opzet die aansluit bij oorspronkelijke bebouwing aan Hamersveldseweg*
- *Een bouwhoogte van 1 laag met kap,*
- *Breede stramienmaat zodat ook op BG een volledig slaapprogramma gerealiseerd kan worden (levensloopbestendig)*
- *Maatvoering van de kap zodat daar ook een volledig slaapprogramma gemaakt kan worden (regulier gezinsprogramma)*
- *Compacte gebouw gebonden buitenruimte*

Op basis van bovenstaande, in combinatie met het zoeken van de aansluiting bij de woonvisie en marktbehoefte zoals beschreven, zijn er een aantal ontwerpvarianten denkbaar voor het benutten van de (na sloop van bestaande opstallen) vrijgekomen gronden.

Optie v1: de gedachte in deze optie is om een 'dwarsboerderij' te maken. In 1 helder hoofdvolume en in een eenduidige materialisering worden 5 geschakelde woningen voorzien. Aan de noordzijde worden de grondgebonden woningen ontsloten. De benodigde parkeerplekken zijn op de achterzijde van het terrein voorzien. Met het groene voorterrein aansluitend op de Hamersveldseweg voegt de ontwikkeling zich in het beeld van de dorpse lintbebouwing.

Afbeelding 5: Inrichtingsoptie V1 percelen Hamersveldseweg 82-84 Leusden

Optie V2: Voortbouwend op de besproken en afgeronde ruimtelijk inpassing van het 'vorige initiatief' ziet deze optie toe op het realiseren van 4 compacte woningen. De entrees van de woningen liggen tussen de woonvolumes in en vormen de toegang tot het gezamenlijke parkeren op de achterzijde van de percelen.
De aansluiting richting belendingen zijn tuinen. De ontwikkeling toont zich als twee bescheiden volumes, dwars op de Hamersveldseweg. Het groene karakter wordt versterkt door de tuinen van de 4 woningen.



Afbeelding 6: Inrichtingsoptie V2 percelen Hamersveldseweg 82-84 Leusden

Deze inrichtingsvariant behoudt de exacte positionering op de kavels, de contouren, goot-, en bouwhoogte van de afgegeven omgevingsvergunning. De volumes zoals deze eerder zijn vergund zijn enkel gesplitst om op deze manier tegemoet te komen aan de woonbehoefte in Leusden. Daarnaast is er een parkeeroplossing gevonden op het achterterrein in plaats van op het voorerf, voor de gevel, zoals eerder bepaald.

Gemeente Leusden

Bezoekadres
't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres
Postbus 150
3830 AD Leusden

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

Habitoo B.V.
[redacted]
Stadsring 65 g
3811 HN Amersfoort

Zaaknummer:	Uw brief van:	Uw kenmerk:	Behandeld door:	Verzonden:
L243367			de [redacted]	28 januari 2021

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2020-112

Geachte [redacted]

Uw omgevingsvergunning (WABO-2020-112) voor het bouwen van een woning op het perceel Hamersveldseweg 84 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 € 11.048,00. 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,

[redacted]

medewerker omgevingsloket

Zaaknummer: L243367
Datum besluit: 28 januari 2021

Omgevingsvergunning WABO-2020-112

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Hamersveldseweg 84 te Leusden te verlenen.

Gelet op artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten wij geen exploitatieplan vast te stellen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

Onderdeel van het besluit vormen:

- Handelen in strijd met regels RO
- 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.

- ☐ mgevingsvergunnig_Hamersveldseweg_84_pdf
- ☐ Bijlage_5_MPG_hamersveldseweg_84_pdf
- ☐ Aanvraag Hamersveldseweg 84
- ☐ _bouwtechnische_tekeningen_24_6_2020_pdf
- ☐ Bestaande_situatie_pdf
- ☐ Situatietekening_bestaand_pdf
- ☐ Advies_nieuwbouw_Hamersveldseweg_pdf
- ☐ Verkennend_bodemonderzoek_03_11_2016_pdf
- ☐ 0327-14-T03_versie_20_augustus_2020_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,

[redacted]
medewerker omgevingsloket

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:

- Handelen in strijd met regels RO
- 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. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager op 26 mei 2020 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 augustus 2020. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Ter inzage legging
Tussen 27 november 2020 tot en met 7 januari 2021 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
De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:
De aanvraag voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Hamersveldseweg 84 is gelegen in de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen".

Op grond van artikel 3.1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan Groenhouten 1990 van toepassing.

Volgens de plankaart van dat bestemmingsplan heeft de locatie daarin de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'niet meer dan twee woningen aan-een'. De geprojecteerde woning wordt echter buiten het bestemmingsvlak gebouwd.

De bouwhoogte mag op grond van de bouwregels niet meer bedragen dan de bestaande hoogte + 1 meter. De nieuwe woning voldoet hieraan.

Het realiseren van een vrijstaande woning (in plaats van twee-aan-een) is in strijd met de planologische regels die hier gelden. Ruimtelijk is het geen belemmering om een vrijstaande woning te bouwen in plaats van een blok van 2.

Met gebruik making van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is het college bevoegd om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen. In het kader van die procedure is een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt inzichtelijk dat afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.
- mgevingsvergunnig_Hamersveldseweg_84_pdf
- Bijlage_5_MPG_hamersveldseweg_84_pdf
- Aanvraag Hamersveldseweg 84
- _bouwtechnische_tekeningen_24_6_2020_pdf
- Bestaande_situatie_pdf
- Situatietekening_bestaand_pdf
- Advies_nieuwbouw_Hamersveldseweg_pdf
- Verkennend_bodemonderzoek_03_11_2016_pdf
- 0327-14-T03_versie_20_augustus_2020_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!

Riolering
In de Hamersveldseweg ligt een gemengd riool stelsel. Mocht het riool vervangen worden in de Hamersveldseweg, dan is de doelstelling om er een gescheiden riool te leggen. daarop vooruitlopend is het gewenst de regenafvoer en vuilwaterafvoer gescheiden aan te leggen tot aan de erfgrens. Nog mooier zou zijn het regenwater te verwerken op eigen terrein, desnoods met een overloop naar het riool.

U dient een rioolvergunning aan te vragen. Alle aanpassingen aan het hoofdriool in openbaargebied, die gedaan moeten worden om aansluiten mogelijk te maken zijn voor kosten van de aanvrager. De hoogte vloerpeil in overleg afstemmen.

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 aan de afdeling Dienstverlening ter beoordeling alle constructieberekeningen en tekeningen worden overgelegd.
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 inspecteur van de afdeling Dienstverlening in dit rayon, **de** [redacted]

Aan de inspecteur van de afdeling Dienstverlening in dit rayon dient te worden doorgegeven wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Nadere inlichtingen kunt u verkrijgen bij de Front-office van het omgevingsloket in gemeentehuis of telefonisch (14033).

publikatie-exemplaar ter visie

van 27-11-2020 tot 07-01-2021

zie voorwaarden
omgevingsvergunning

a.De constructie(onderdelen) met bevestigingen en/of verankeringen c.a. moeten worden uitgevoerd volgens
-berekeningsuitgangspunten van de verantwoordelijke hoofdconstructeur aan de hand van duidelijke werktekeningen.
-De Omgevingsvergunning.
-Bouwbesluit 2012 en de Gemeentelijke Bouwverordening.

b.Door of namens de (hoofd)constructeur dient toezicht te worden gehouden op een juiste en zorvuldige uitvoering van de betreffende constructies.

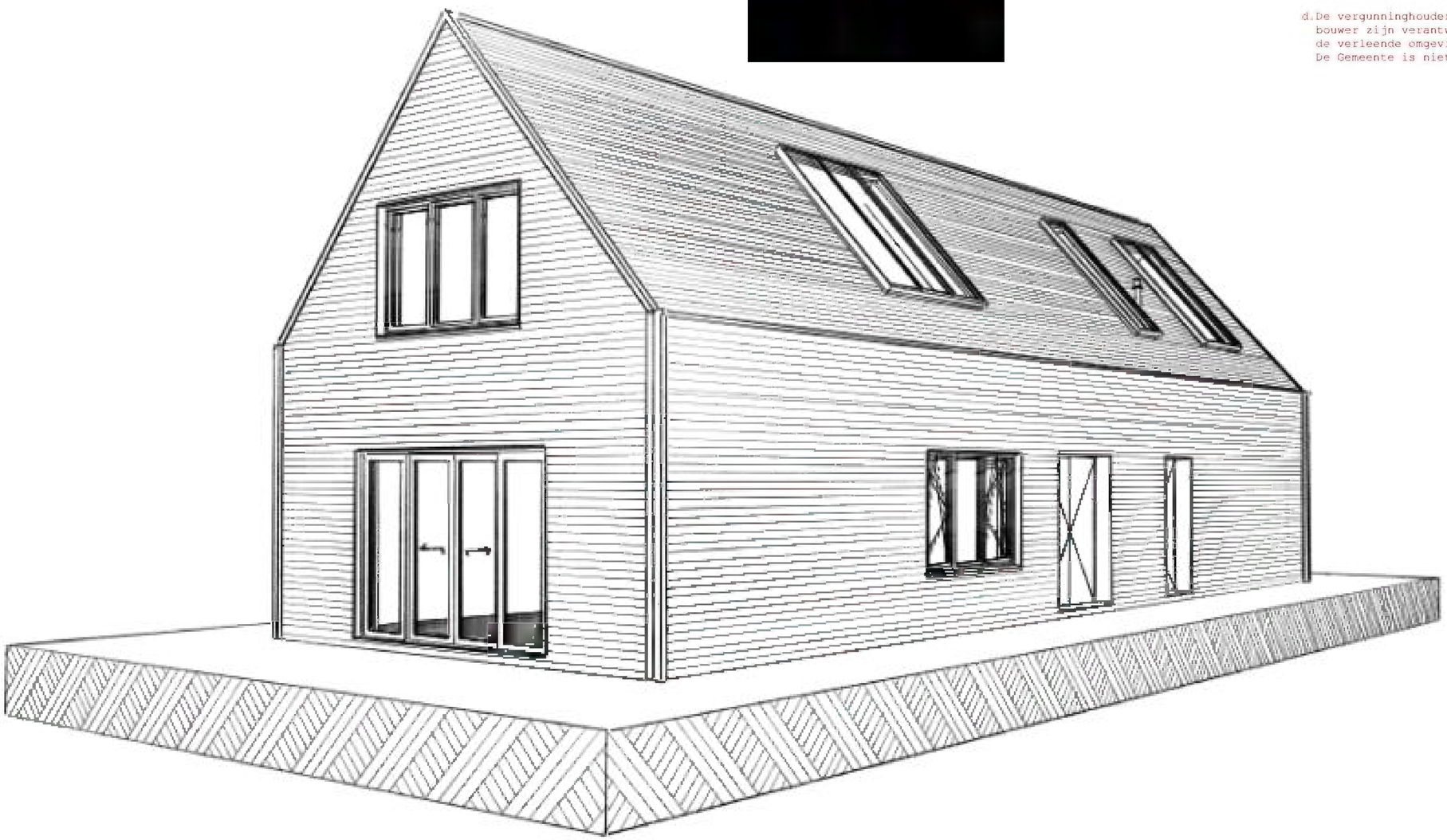
c.Eventueel geplaatste opmerkingen (behorend bij het Besluit) in berekening(en) en/of op tekening(en) dan wel aanwijzingen op het werk moeten worden nagekomen.

d.De vergunninghouder dan wel zijn adviseur(s) en/of bouwer zijn verantwoordelijk voor het juist nakomen van de verleende omgevingsvergunning.
De Gemeente is niet verantwoordelijk

Behoort bij het besluit van
Het College van gemeente leusden

d.d. 28-01-2021 nr. Wabo-2020-112

[redacted]



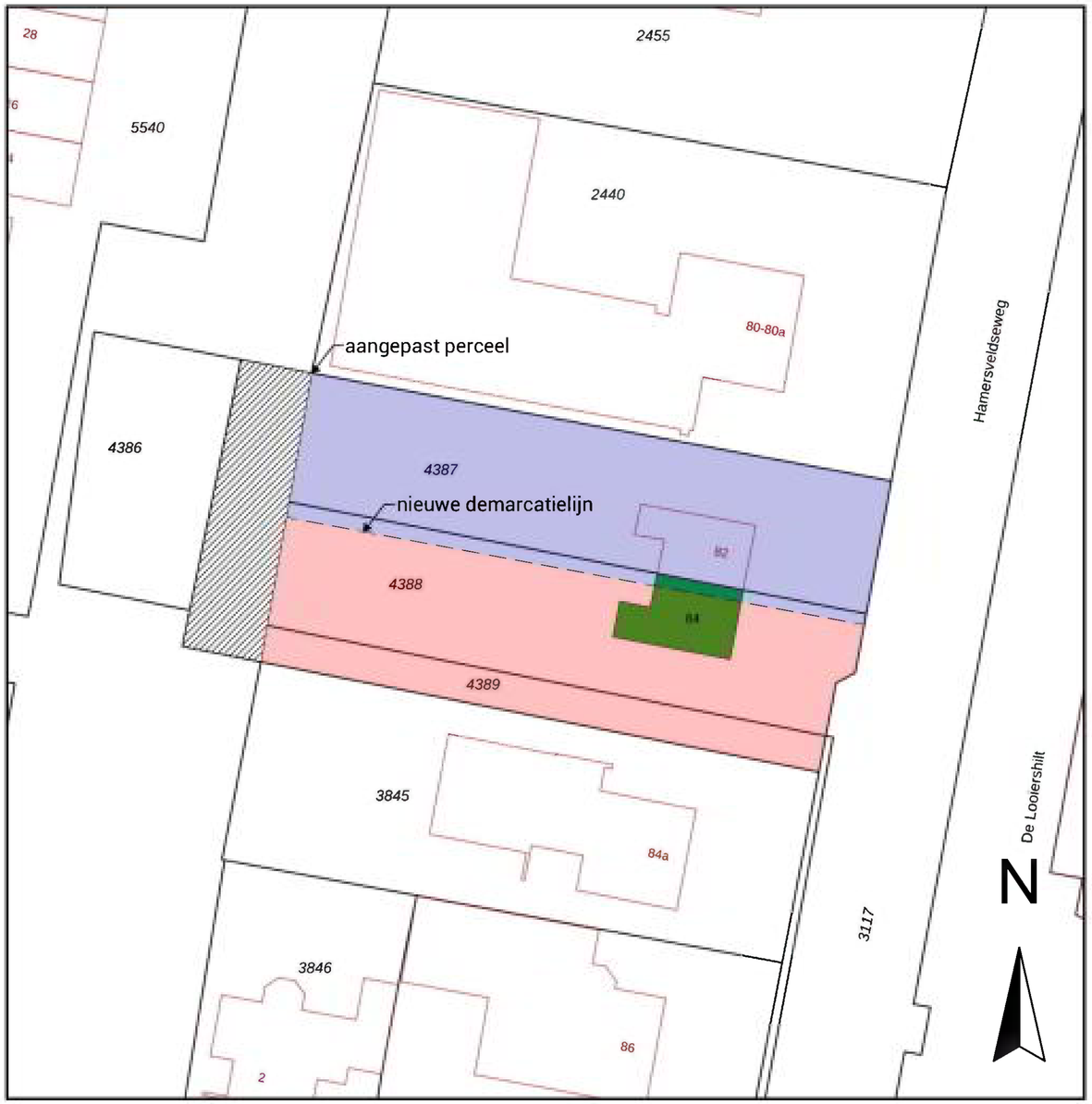
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:1
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

omgevingsvergunning

nieuwbouw woning



kadastrale kaart

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

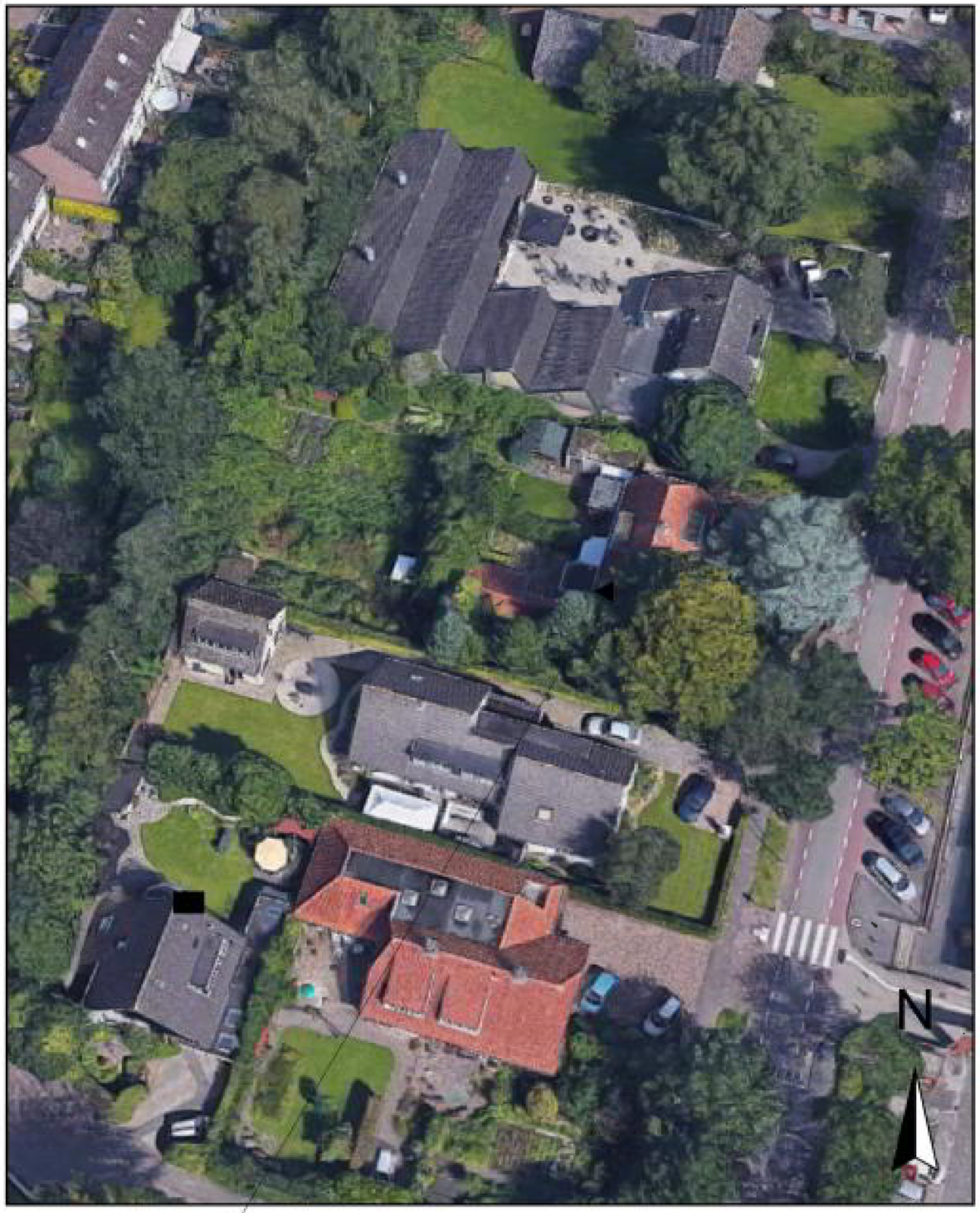
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leusden
Sectie	E
Perceel	4388

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Hamersveldseweg 84

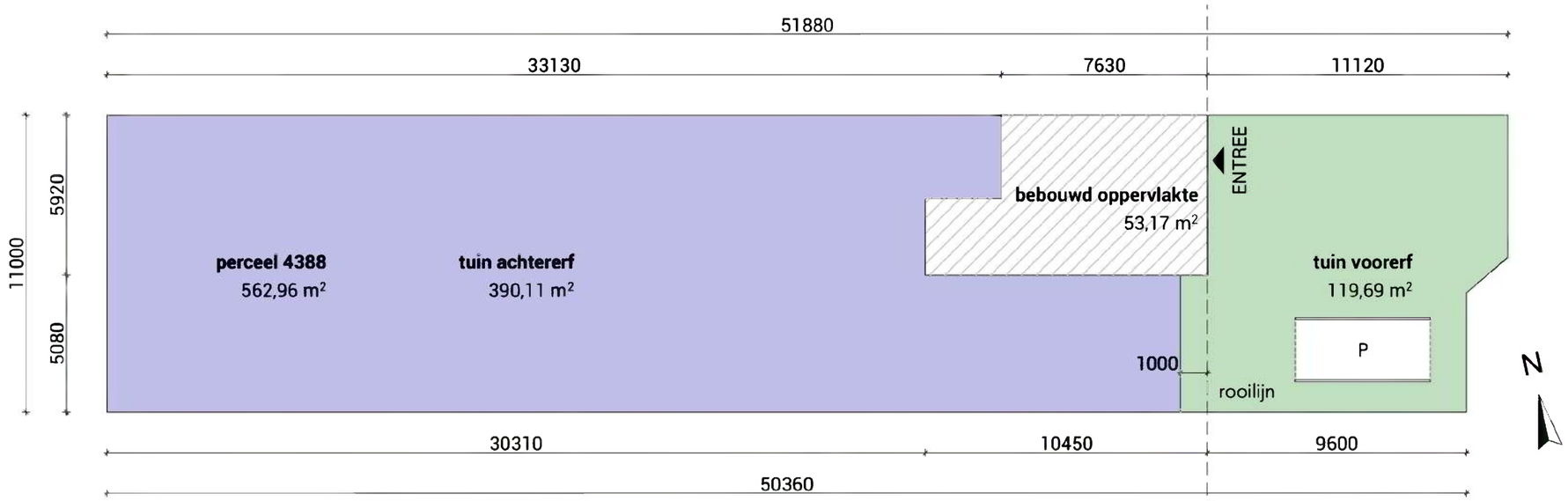
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

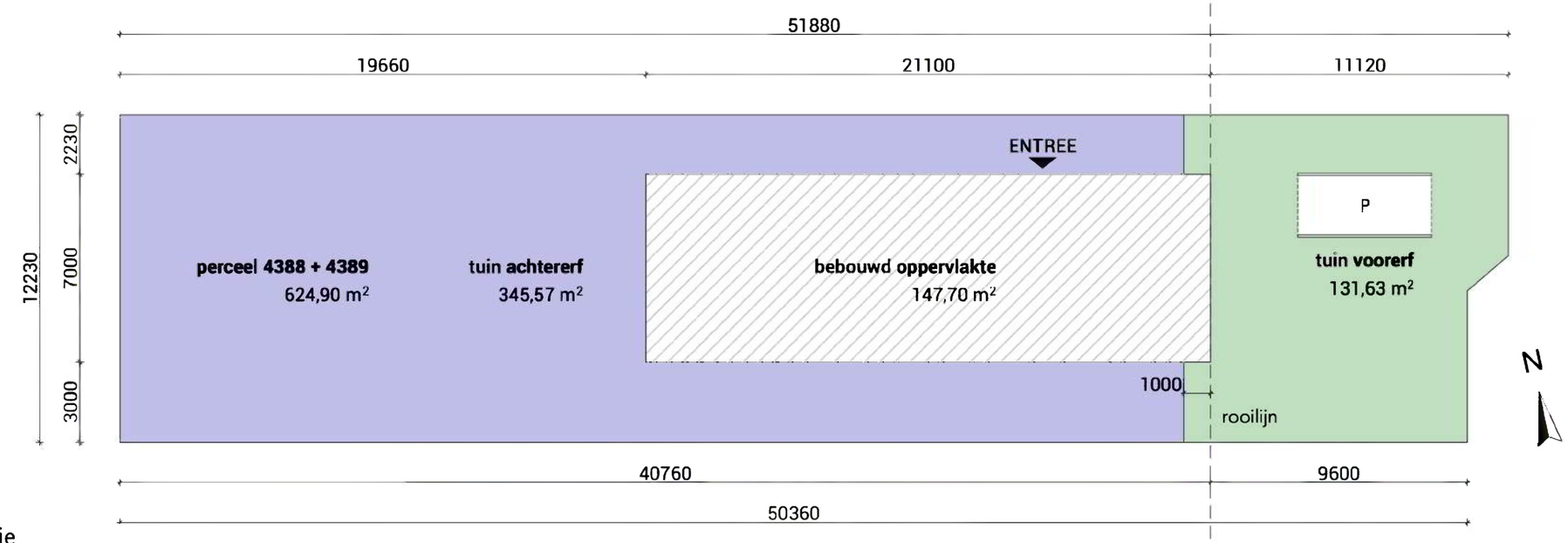
PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:500
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

gegevens

perceel



bestaande situatie



nieuwe situatie

STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

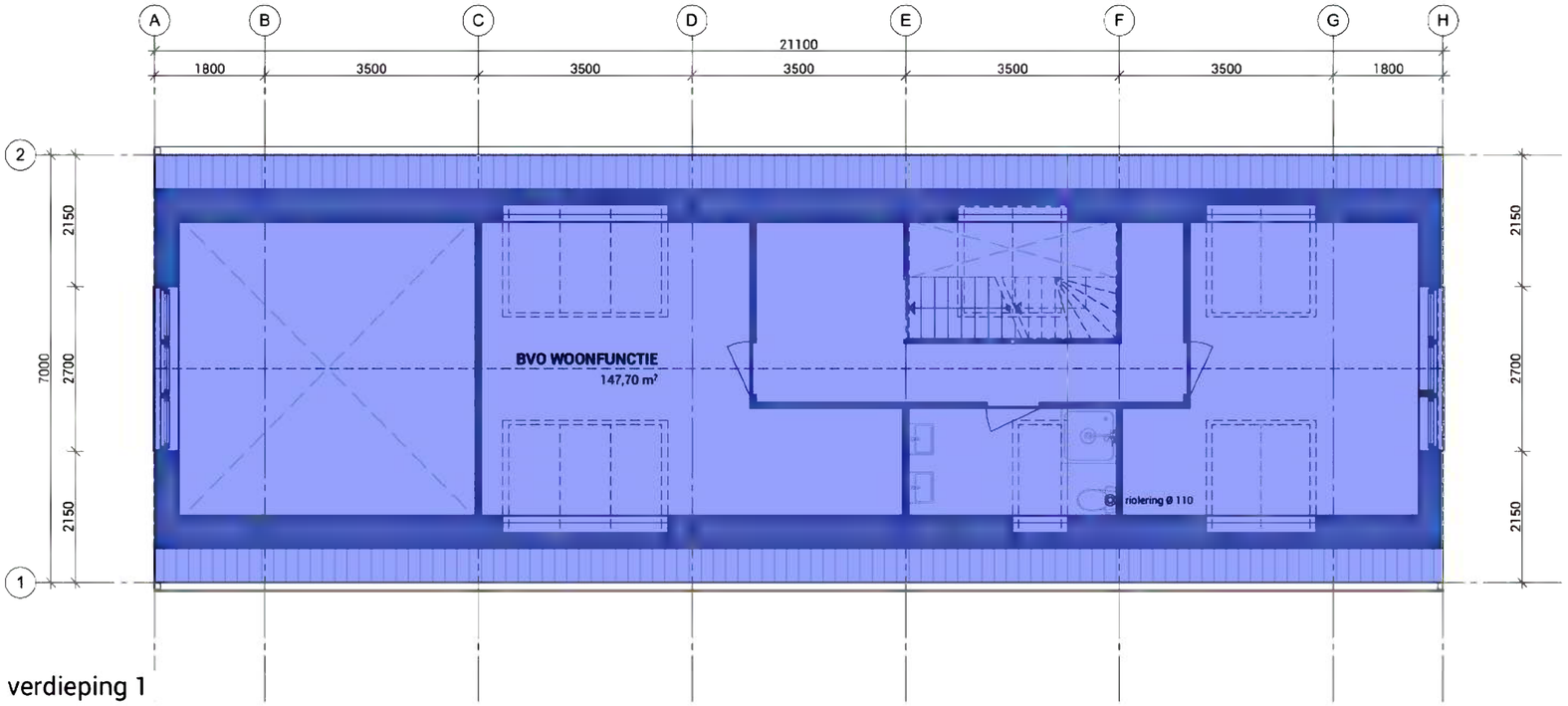
CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:200
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

plattegrond

situatie

begane grond



verdieping 1

STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

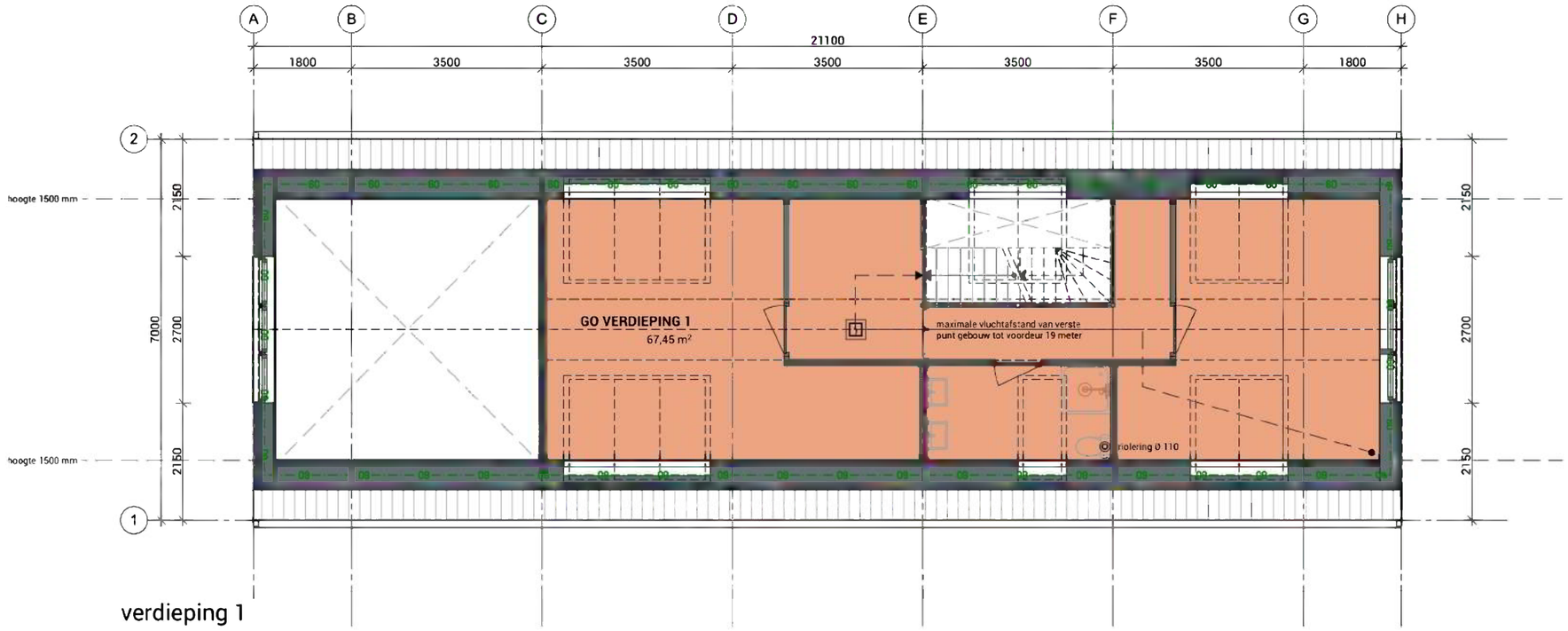
CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT: Hamersveldseweg 84
PROJECTNR: -
FASE: voorlopig ontwerp
FORMAAT: A3
SCHAAL:
DATUM: 24-6-2020

plattegronden brutto vloeroppervlakte

begane grond + verdieping 1

begane grond



verdieping 1

LEGENDA BRANDVEILIGHEID

	WBDBO 60 MINUTEN
OPTISCHE ROOKMELDER	WBDBO 30 MINUTEN
WBDBO 30 MINUTEN	WBDBO 60 MINUTEN

ALGEMEEN

WEERSTAND TEGEN BRANDDOORSLAG EN BRANDOVERSLAG TUSSEN BRANDCOMPARTIMENTEN, BRANDKLASSE B VOLGENS DE NEN 6068.

EEN ZIJDE VAN EEN CONSTRUCTIEONDERDEEL DIE GRENST AAN DE BINNENLUCHT EN DE BOVENZIJDE VAN EEN VLOER, EEN TRAP EN EEN HELLINGBAAN DIE GRENST AAN DE BINNENLUCHT VOLDOET AAN ROOKKLASSE S2 BEPAALD VOLGENS DE NEN-EN 13501-1.

DE VERBLIJFSRUIMTES DIENEN TE WORDEN VOORZIEN VAN EEN BRANDMELDINSTALLATIE MET RUIMTEBEWAKING VOOR DE RUIMTEN WAARDOOR DIE VLUCHTROUTE VOERT EN VOOR DE AAN DIE RUIMTEN GRENZENDE VERBLIJFSRUIMTEN.

DE BRANDMELDINSTALLATIE DIENT AANGELEGD TE WORDEN CONFORM DE NEN 2555.

HET BOUWWERK DIENT UITGERUST TE WORDEN MET EEN ONTRUIMINGSALARMINSTALLATIE CONFORM DE NEN 2555.

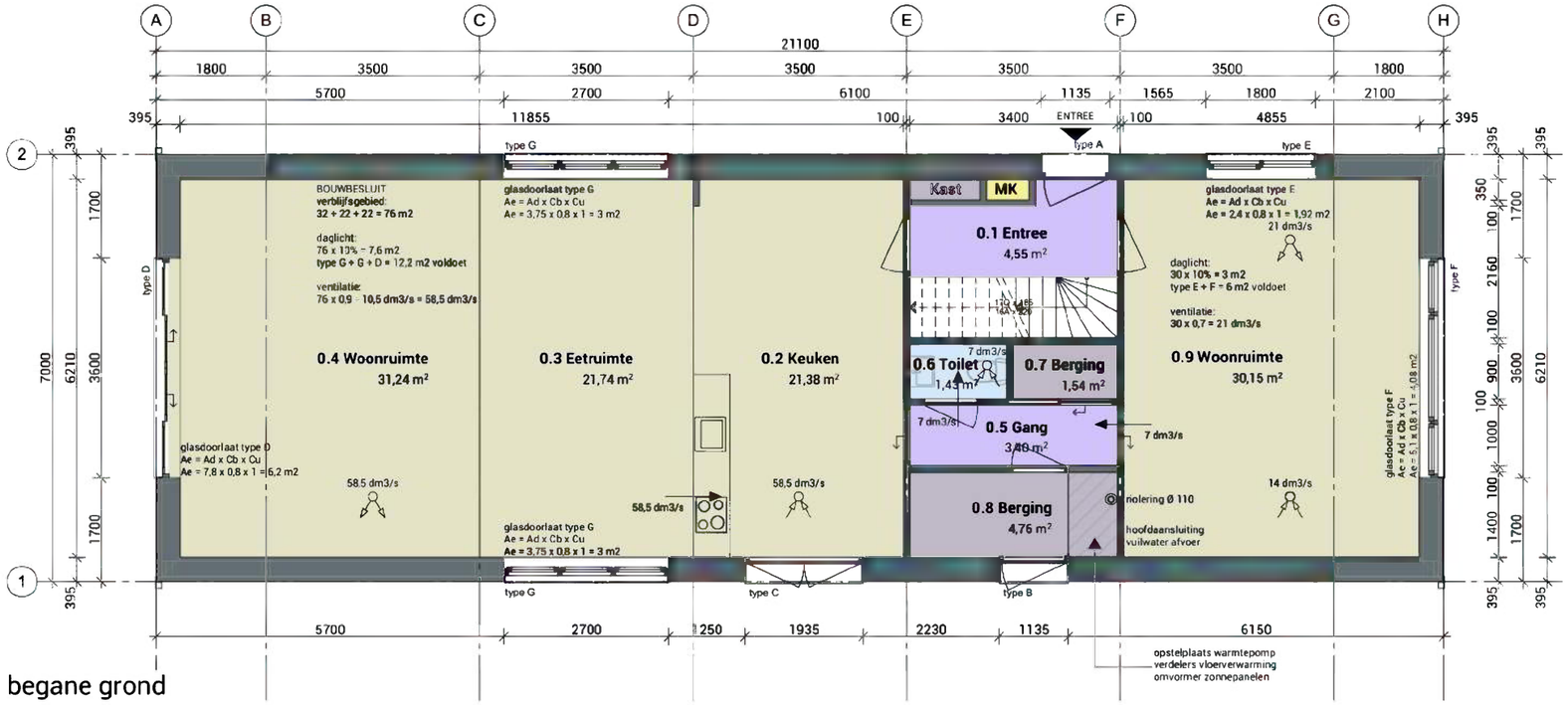
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

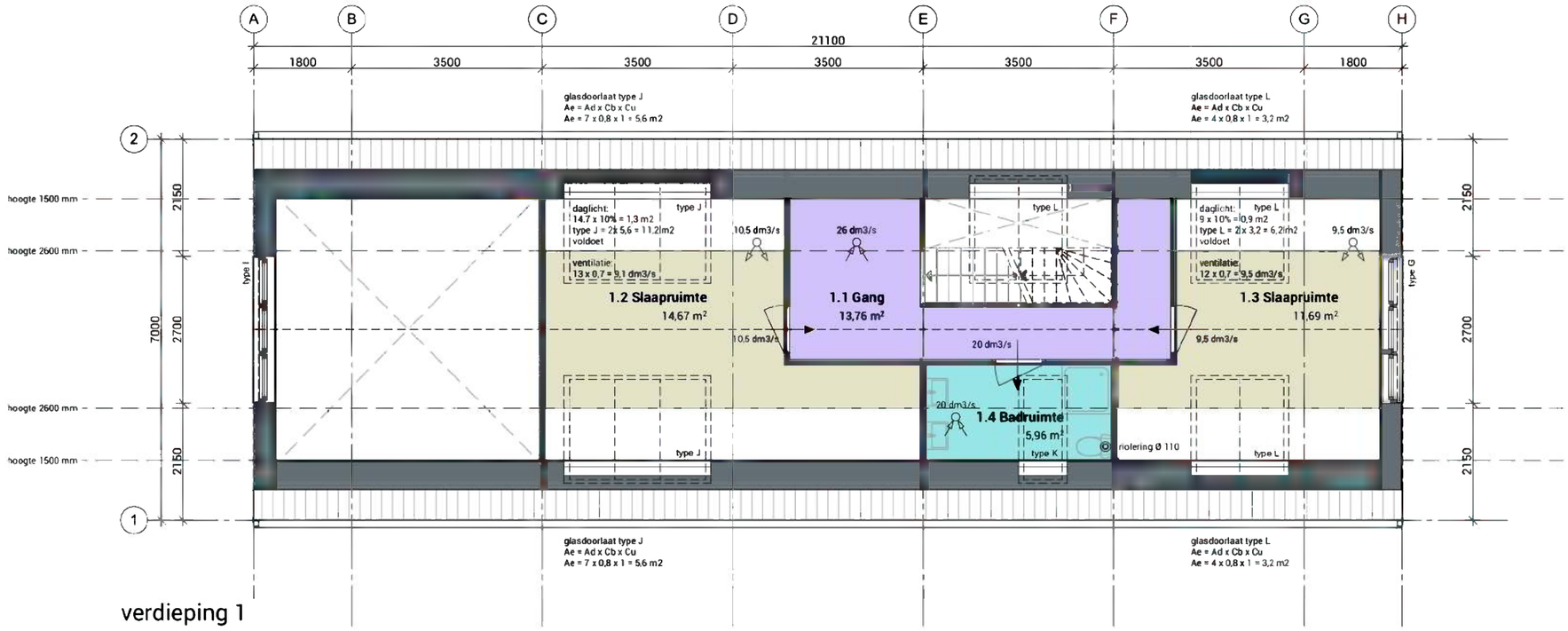
PROJECT: Hamersveldseweg 84
PROJECTNR: -
FASE: voorlopig ontwerp
FORMAAT: A3
SCHAAL:
DATUM: 24-6-2020

plattegronden gebruiksoppervlakte

begane grond + verdieping 1



begane grond



verdieping 1

ZONES GEBRUIKSFUNCTIES

Categorie	Nr.	Naam	Oppervlakte
Begane grond			
Onbenoemde ruimte	-	Kast	0,40
Onbenoemde ruimte	0.7	Berging	1,54
Onbenoemde ruimte	0.8	Berging	4,76
			6,71 m²
Technische ruimte	-	MK	0,25
			0,25 m²
Toiletruimte	0.6	Toilet	1,43
			1,43 m²
Verblijfsruimte	0.2	Keuken	21,38
Verblijfsruimte	0.3	Eetruimte	21,74
Verblijfsruimte	0.4	Woonruimte	31,24
Verblijfsruimte	0.9	Woonruimte	30,15
			104,51 m²
Verkeersruimte	0.1	Entree	4,55
Verkeersruimte	0.5	Gang	3,40
			7,95 m²
Verdieping 1			
Badruimte	1.4	Badruimte	5,96
			5,96 m²
Verblijfsruimte	1.2	Slaapruimte	14,67
Verblijfsruimte	1.3	Slaapruimte	11,69
			26,35 m²
Verkeersruimte	1.1	Gang	13,76
			13,76 m²
			166,91 m²

LEGENDA FUNCTIEAANDUIDING

VERBLIJFSRUIMTE	BADRUIMTE
VERKEERSRUIMTE	ONBENOEMDE RUIMTE
TOILETRUIMTE	TECHNISCHE RUIMTE

ALGEMEEN

INWENDIGE EN UITWENDIGE SCHEIDINGSCONSTRUCTIE VAN EEN VERBLIJFSGEBIED, EEN TOILETRUIMTE OF EEN BADRUIMTE ZIJN, BEPAALD VOLGENS NEN 2778, WATERDICHT.

EEN SCHEIDINGSCONSTRUCTIE VAN EEN TOILETRUIMTE OF EEN BADRUIMTE HEEFT AAN EEN ZIJDE DIE GRENST AAN DIE RUIMTE, TOT 1,2 M HOOGTE BOVEN DE VLOER VAN DIE RUIMTE EEN VOLGENS DE NEN 2778 BEPAALDE WATEROPNAME DIE GEMIDDELD NIET GROTER IS DAN 0,01 KG/(M2.S1/2) EN OP GEEN ENKELE PLAATS GROTER DAN 0,2 KG/(M2.S1/2).

EEN VERBLIJFSGEBIED HEEFT EEN VOORZIENING VOOR LUCHTVERVERSING MET EEN VOLGENS NEN 1087 BEPAALDE CAPACITEIT VAN TEN MINSTE 0,9 DM³/S PER M² VLOEROPPERVLAKTE MET EEN MINIMUM VAN 7 DM³/S.

GELUIDSWERING TUSSEN RUIMTEN MIN. 20DB (D>/ 32 DB / L >/ 79 DB -EIS) CONFORM NEN 5077

VENTILATIE	CONFORM NEN 1087
LUCHTDOORLATENDHEID	CONFORM NEN 2686
VOCHTWERENDHEID	CONFORM NEN 2778
DAGLICHTBEPALING	CONFORM NEN 2057
THERMISCHE ISOLATIE	CONFORM NEN 1068

STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

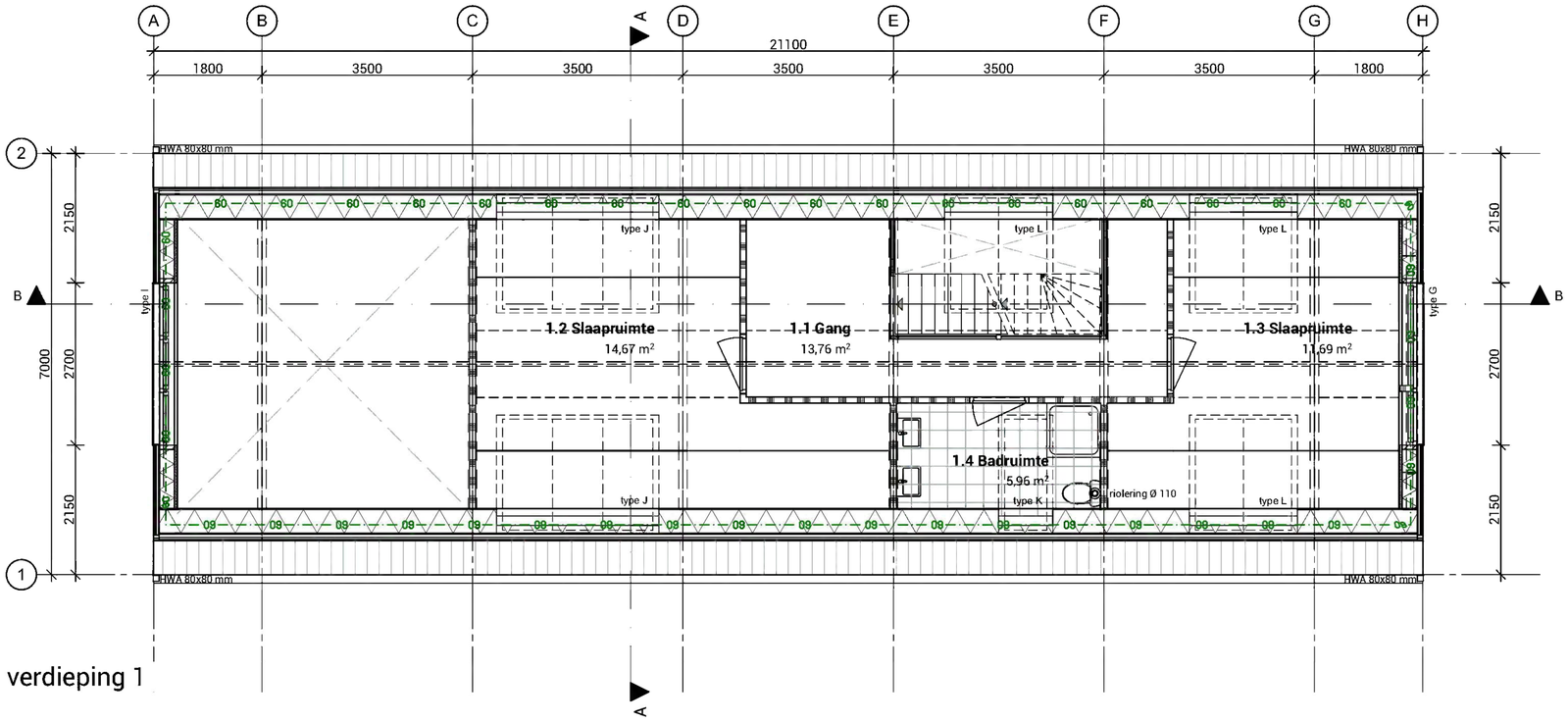
CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT: Hamersveldseweg 84
PROJECTNR: -
FASE: voorlopig ontwerp
FORMAAT: A3
SCHAAL:
DATUM: 24-6-2020

plattegronden gebruiksfuncties

begane grond + verdieping 1

begane grond



verdieping 1

LEGENDA BOUWKUNDIG

	HSB ELEMENT		TOILET
	LICHTE SCHEIDINGSWAND		WASBAK
	DEUREN		DOUCHE
	SCHUIFDEUREN		BAD
	LIGGER HOOFDDRAAG-CONSTRUCTIE HOUT		TEGELWERK
	KOLOMMEN HOOFDDRAAG-CONSTRUCTIE HOUT		VERLAAGD PLAFOND

ALGEMEEN

BIJ DE DRAAIENDE DELEN WORDT DOORVALBEVEILIGING TOEGEPAST CONFORM NEN 6702 EN VOOR ZOVER NEN 6702 NIET VOORZIET NEN 6700.

BREEDTE VRIJE DOORGANG BIJ ALLE NIEUWE BINNENDEURKOZIJNEN ≥ 850 MM
HOOGTE VRIJE DOORGANG BIJ ALLE NIEUWE BINNENDEUREN ≥ 2300 MM
TENZIJ ANDERS VERMELD DREMPELS NIET HOGER DAN 20 MM + PEIL (AANGRENZENDE VLOER)

DE CONSTRUCTIE ONDERDELEN VOLGENS NEN 5087 VOOR INBREKERS BEREIKBARE ZONES DIENEN TE VOLDOEN AAN WEERSTANDSKLASSE 2 TEGEN INBRAAK CONFORM NEN 5096

ELEKTRA CONFORM NEN 1010. HET ELEKTRAPLAN ZAL DOOR DE INSTALLATEUR VOOR UITVOERING TER GOEDKEURING BIJ DE DIRECTIE WORDEN INGEDIEND.

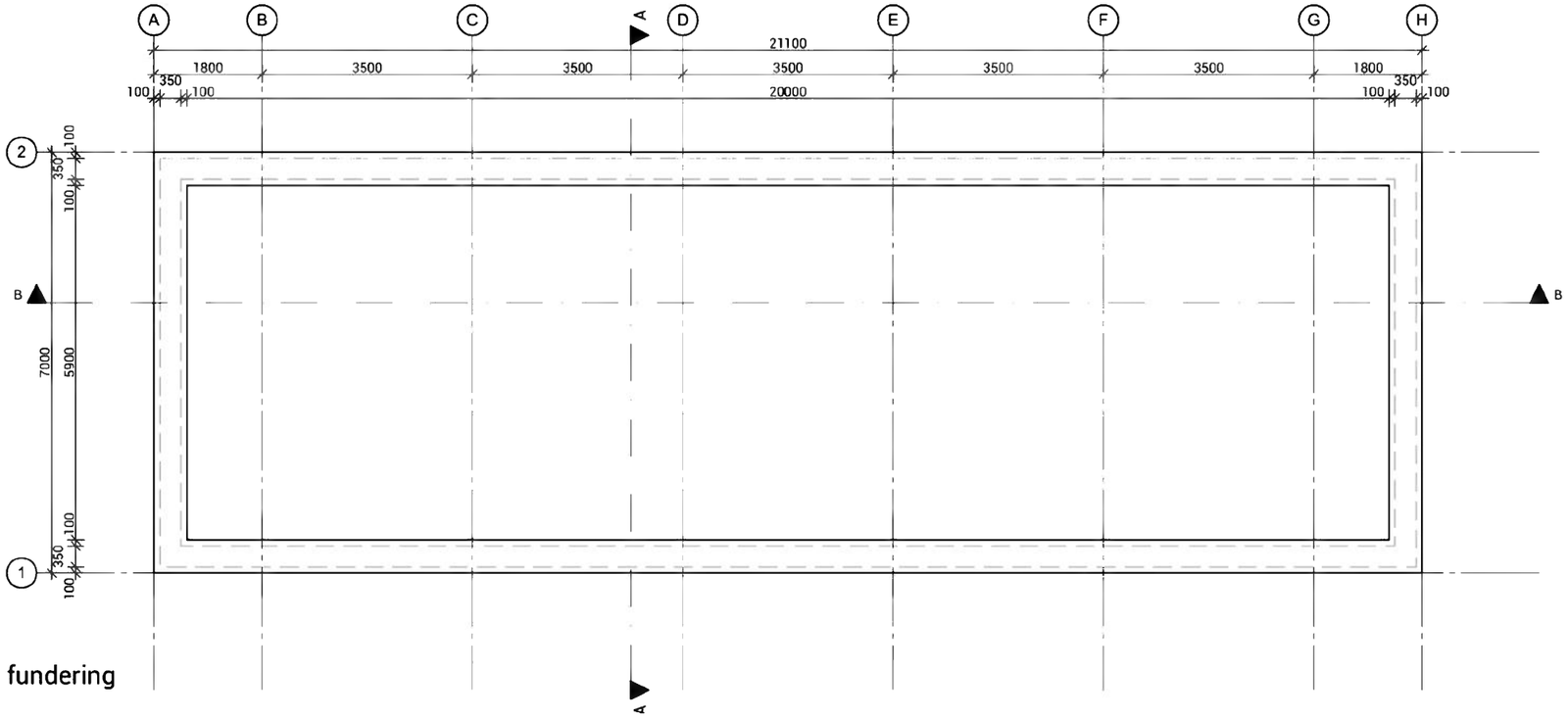
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

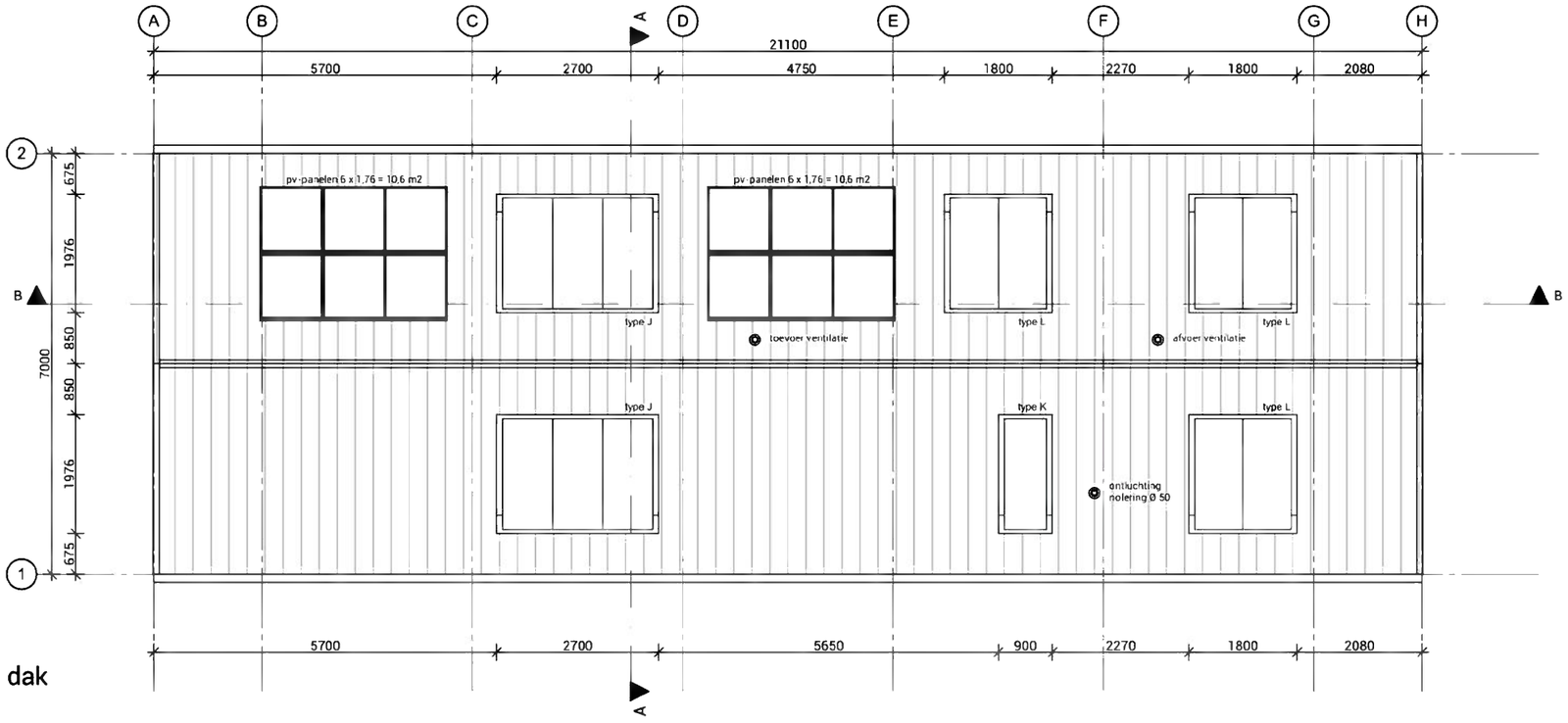
PROJECT: Hamersveldseweg 84
PROJECTNR: -
FASE: voorlopig ontwerp
FORMAAT: A3
SCHAAL:
DATUM: 24-6-2020

plattegronden bouwkundig

begane grond + verdieping 1



fundering



dak

LEGENDA BOUWKUNDIG

	HSB ELEMENT		TOILET
	LICHTE SCHEIDINGSWAND		WASBAK
	DEUREN		DOUCHE
	SCHUIFDEUREN		BAD
	LIGGER HOOFDDRAAG-CONSTRUCTIE HOUT		TEGELWERK
	KOLOMMEN HOOFDDRAAG-CONSTRUCTIE HOUT		VERLAAGD PLAFOND

ALGEMEEN

BIJ DE DRAAIENDE DELEN WORDT DOORVALBEVEILIGING TOEGEPAST CONFORM NEN 6702 EN VOOR ZOVER NEN 6702 NIET VOORZIET NEN 6700.

BREEDTE VRIJE DOORGANG BIJ ALLE NIEUWE BINNENDEURKOZIJNEN ≥ 650 MM
HOOGTE VRIJE DOORGANG BIJ ALLE NIEUWE BINNENDEUREN ≥ 2300 MM
TENZIJ ANDERS VERMELD DREMPELS NIET HOGER DAN 20 MM + PEIL AANGRENZENDE VLOER)

DE CONSTRUCTIE ONDERDELEN VOLGENS NEN 5087 VOOR INBREKERS BEREIKBARE ZONES DIENEN TE VOLDOEN AAN WEERSTANDSKLASSE 2 TEGEN INBRAAK CONFORM NEN 5096

ELEKTRA CONFORM NEN 1010. HET ELEKTRAPLAN ZAL DOOR DE INSTALLATEUR VOOR UITVOERING TER GOEDKEURING BIJ DE DIRECTIE WORDEN INGEDIEND

STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

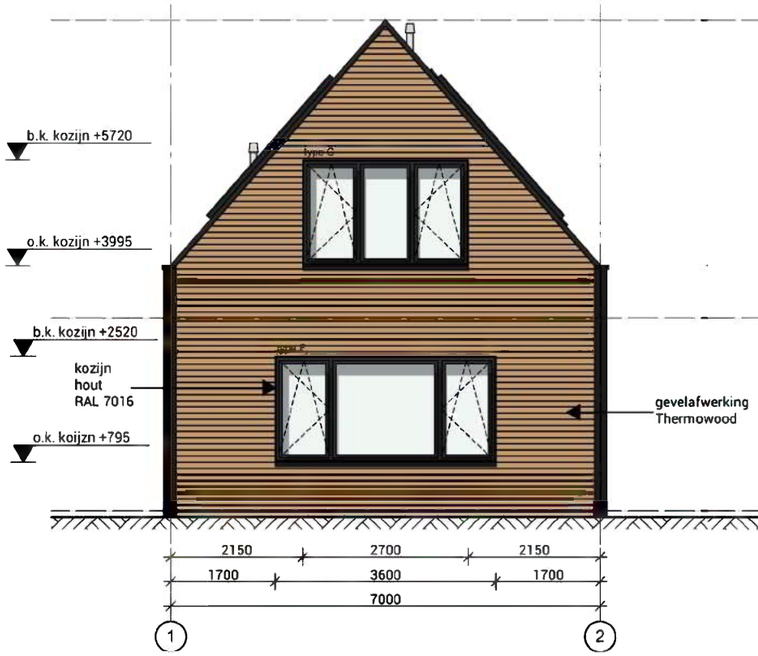
CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

plattegronden bouwkundig

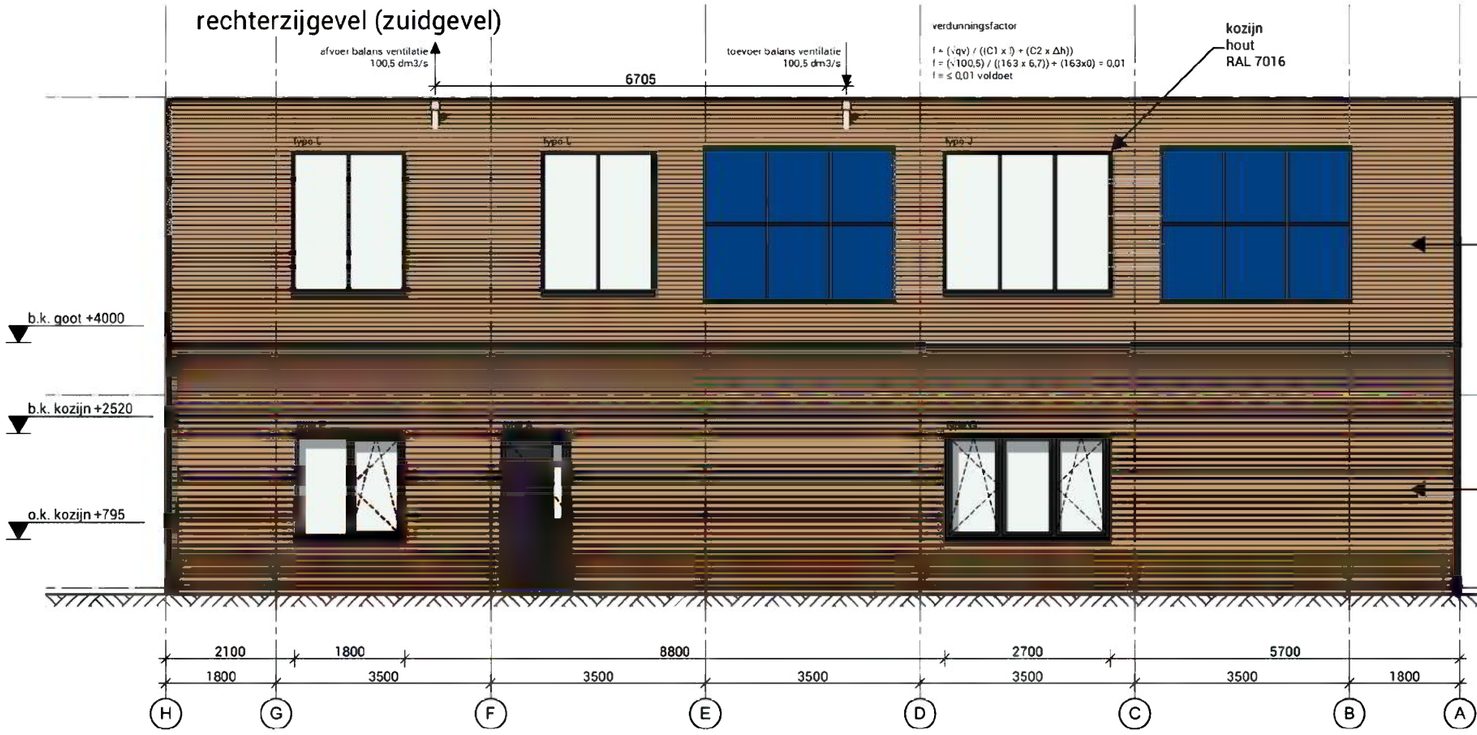
fundering + dak

voorgevel (westgevel)



linkerzijgevel (noordgevel)

rechterzijgevel (zuidgevel)



achtergevel (oostgevel)

STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

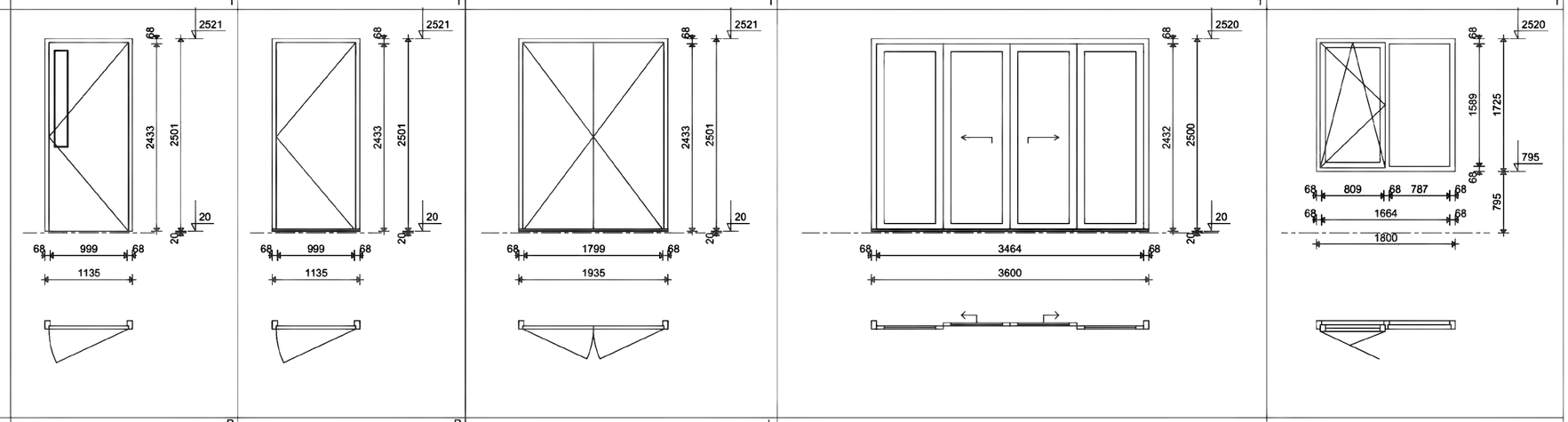
PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:100
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

gevels bouwkundig

noord- oost- zuid- westgevel

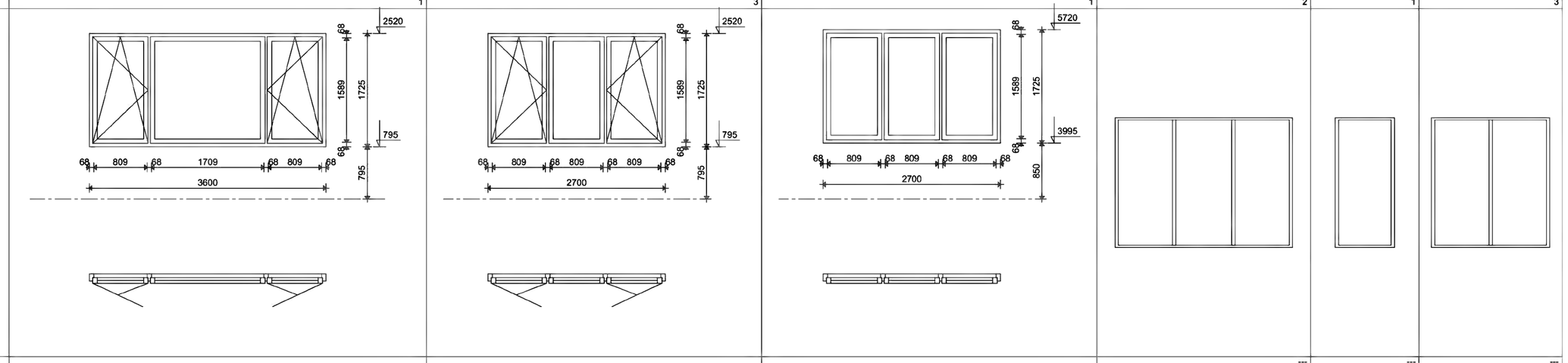
KOZIJNSTAAT

Merk	type A	type B	type C	type D	type E
Aantal	1	1	1	1	1
Draairichting	R	R	L		
Dikte frame	110	110	110	110	110
Breedte sponning	17	17	17	17,0	17
Afmetingen BxH	1135×2501	1135×2501	1935×2501	3600×2500	1800×1725
Deurpaneel BxH	1033×2450	1033×2450	1833×2450	3464×2432	---
U-waarde					
Geluidwering					
Materiaal	---	---	---	---	---
Nominal W/D Opening Surface Area on the Reveal Side	2,84	2,84	4,84	9,00	3,11
W/D Opening Nominal Surface Area	2,43	2,43	4,38	9,00	3,11
Shell/Roof Opening W x H Size	---	---	---	---	---



KOZIJNSTAAT

Merk	type F	type G	type I	type J	type K	type L
Aantal	1	3	1	2	1	3
Draairichting				---	---	---
Dikte frame	110	110	110	---	---	---
Breedte sponning	17	17	17	---	---	---
Afmetingen BxH	3600×1725	2700×1725	2700×1725	---	---	---
Deurpaneel BxH	---	---	---	---	---	---
U-waarde						
Geluidwering				---	---	---
Materiaal	---	---	---	---	---	---
Nominal W/D Opening Surface Area on the Reveal Side	6,21	4,66	4,66	---	---	---
W/D Opening Nominal Surface Area	6,21	4,66	4,66	---	---	---
Shell/Roof Opening W x H Size	---	---	---	2700×3000	900×3000	1800×3000



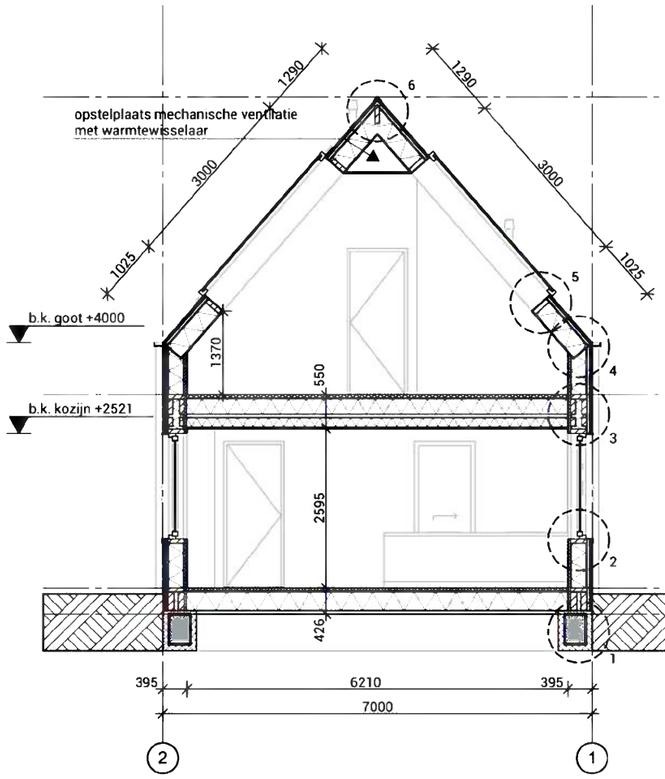
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

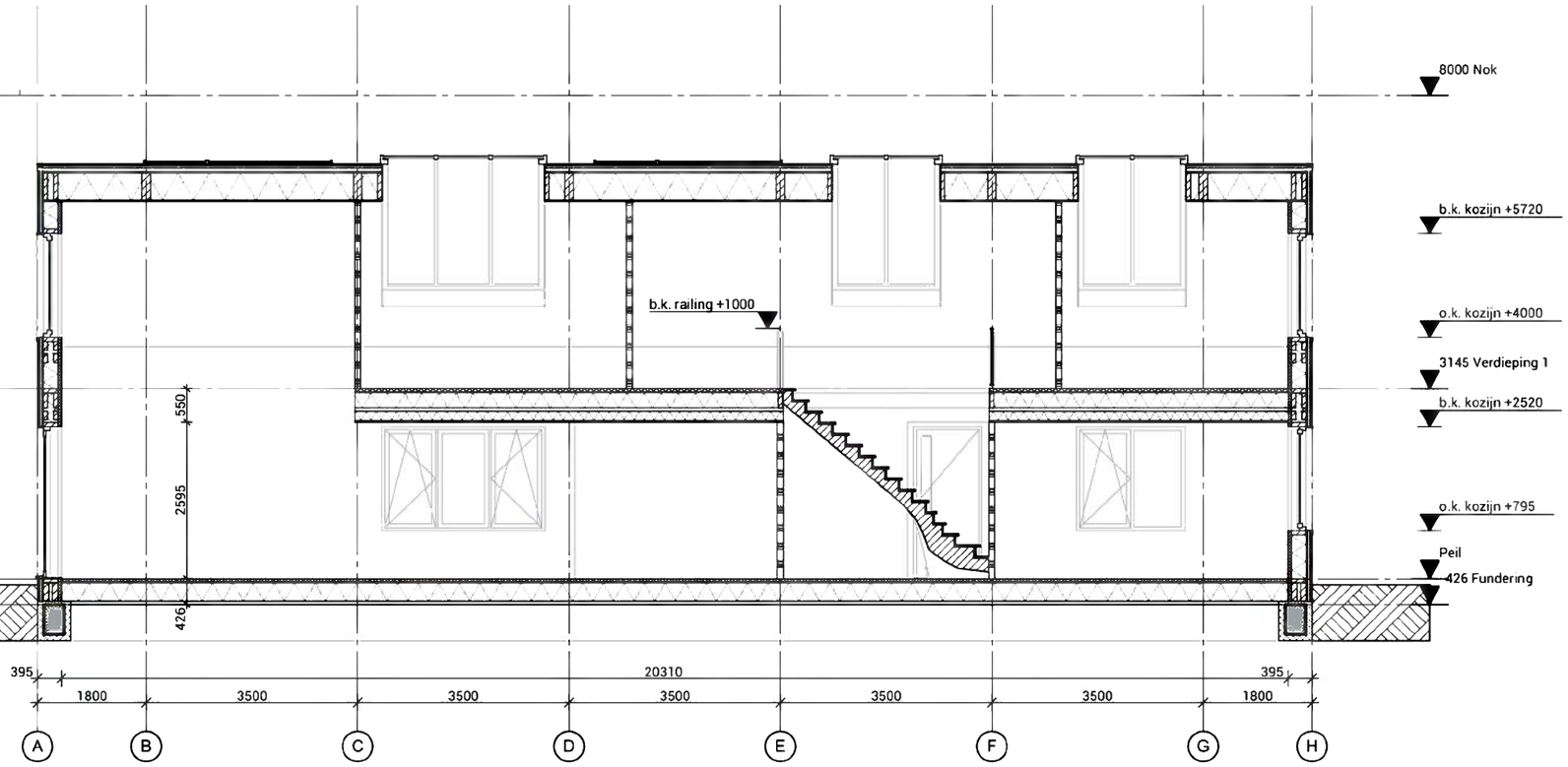
PROJECT: Hamersveldseweg 84
PROJECTNR: -
FASE: voorlopig ontwerp
FORMAAT: A2
SCHAAL:
DATUM: 24-6-2020

kozijnen bouwkundig

kozijnstaat



doorsnede A-A



doorsnede B-B

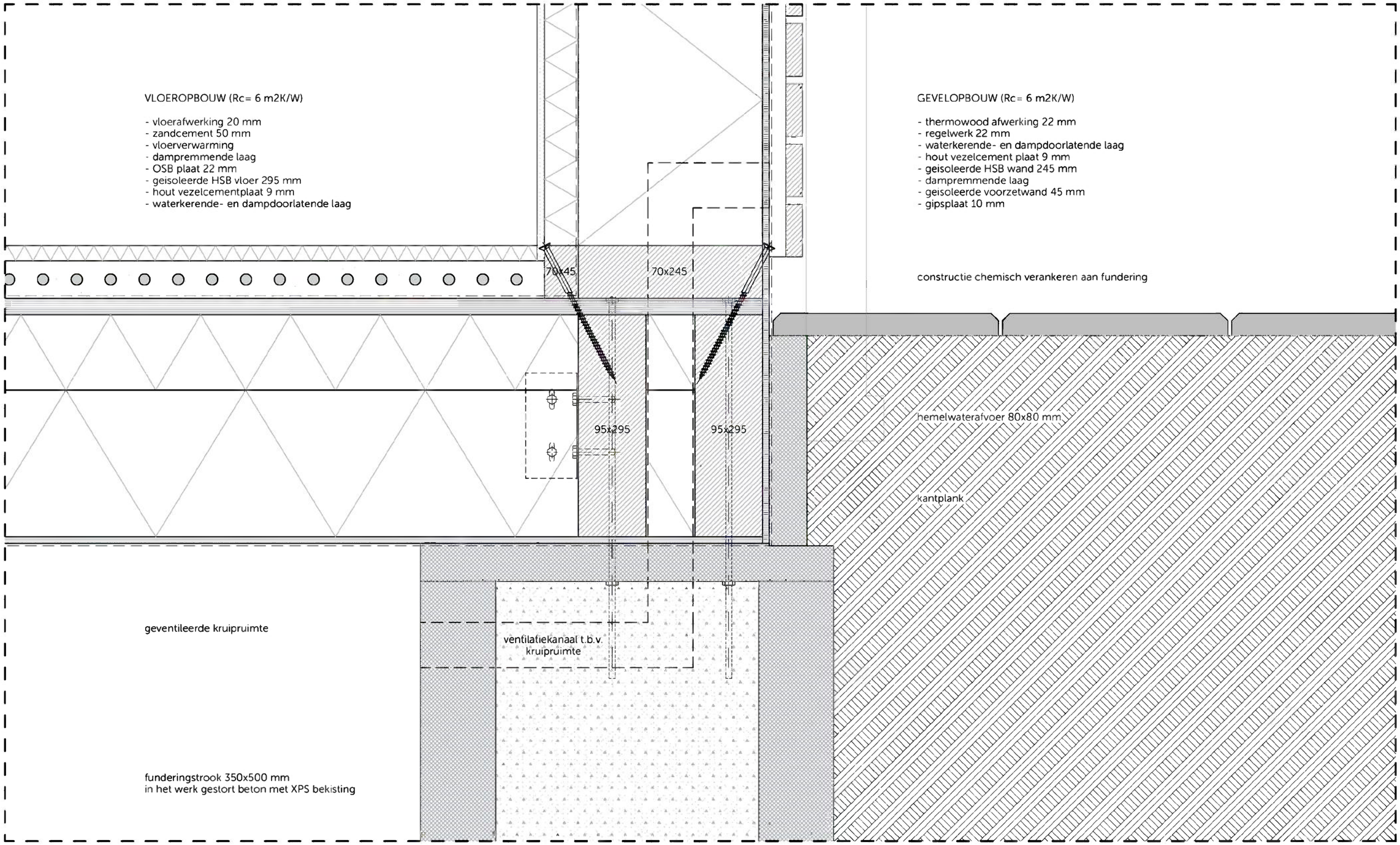
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:100
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

doorsneden bouwkundig

A-A + B-B



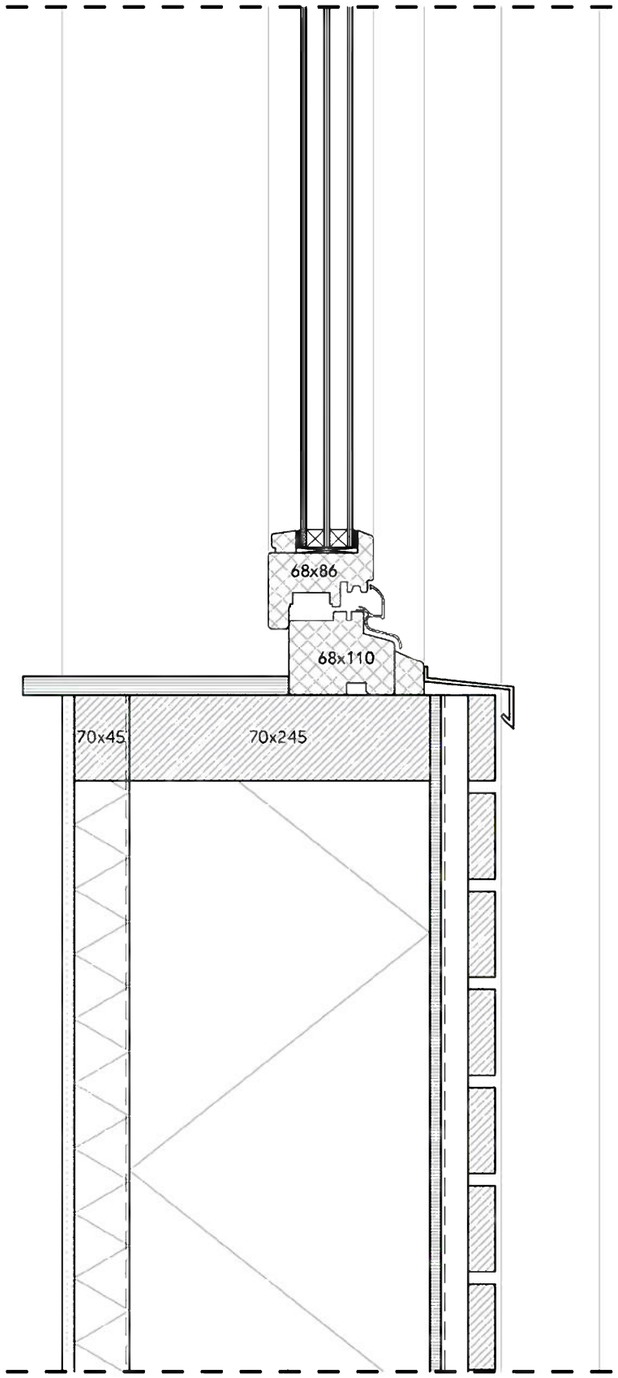
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:5
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

principe detail

detail 1



aluminium zetwerk rondom kozijn RAL 7016

KOZIJNOPBOUW (U= 0,8 W/m2K)

- hout RAL 7016
- triple HR +++ glas

aluminium onderdorpel RAL 7016

GEVELOPBOUW (Rc= 6 m2K/W)

- thermowood afwerking 22 mm
- regelwerk 22 mm
- waterkerende- en dampdoorlatende laag
- hout vezelcement plaat 9 mm
- geisoleerde HSB wand 245 mm
- dampremmende laag
- geisoleerde voorzetwand 45 mm
- gipsplaat 10 mm

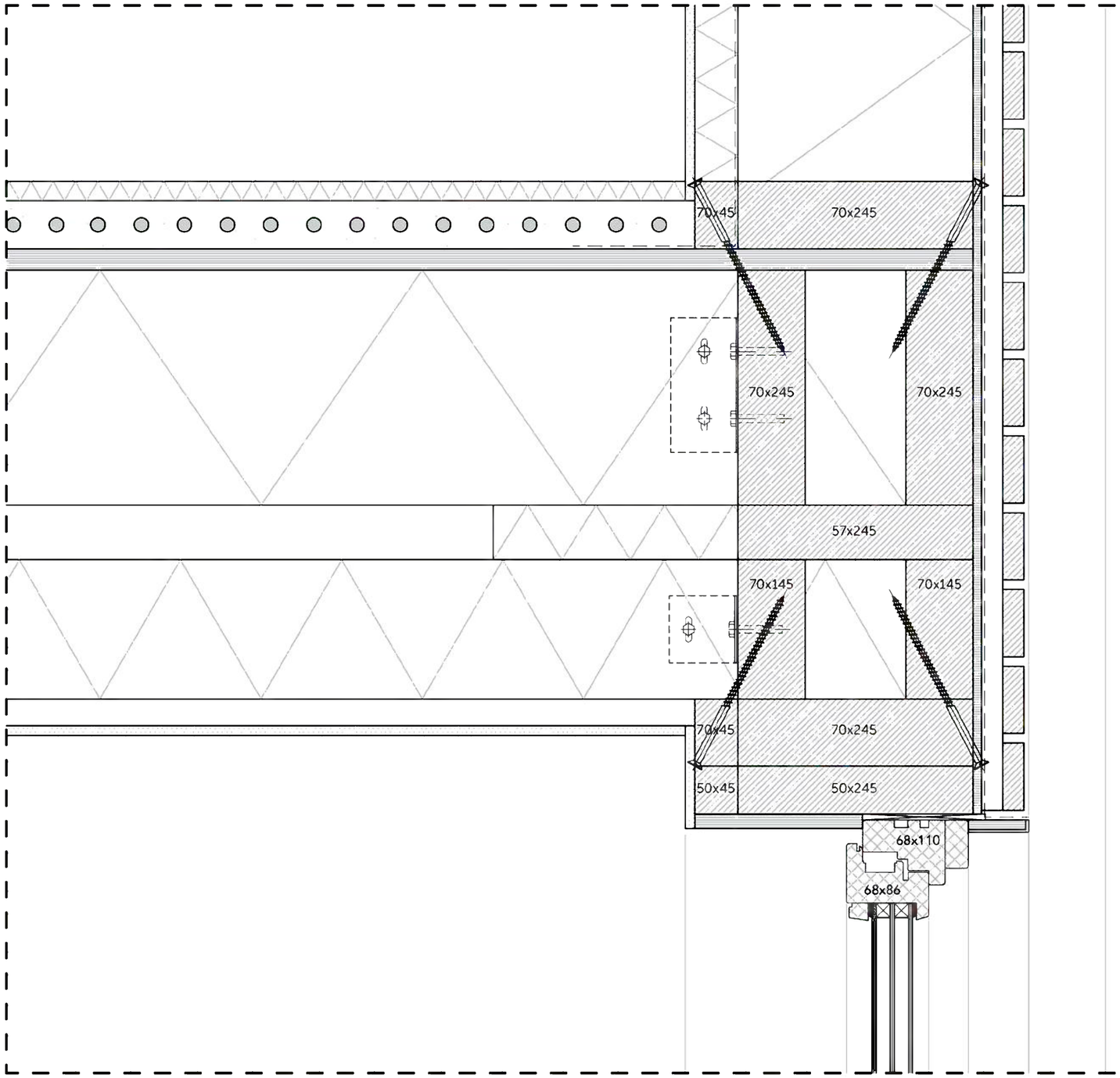
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:5
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

principe detail

detail 2



GEVELOPBOUW (Rc = 6 m2K/W)

- thermowood afwerking 22 mm
- regelwerk 22 mm
- waterkerende- en dampdoorlatende laag
- hout vezelcement plaat 9 mm
- geisoleerde HSB wand 245 mm
- dampremmende laag
- geisoleerde voorzetwand 45 mm
- gipsplaat 10 mm

KOZIJNOPBOUW (U= 1,65 W/m2K)

- hout RAL 7016
- HR ++ glas

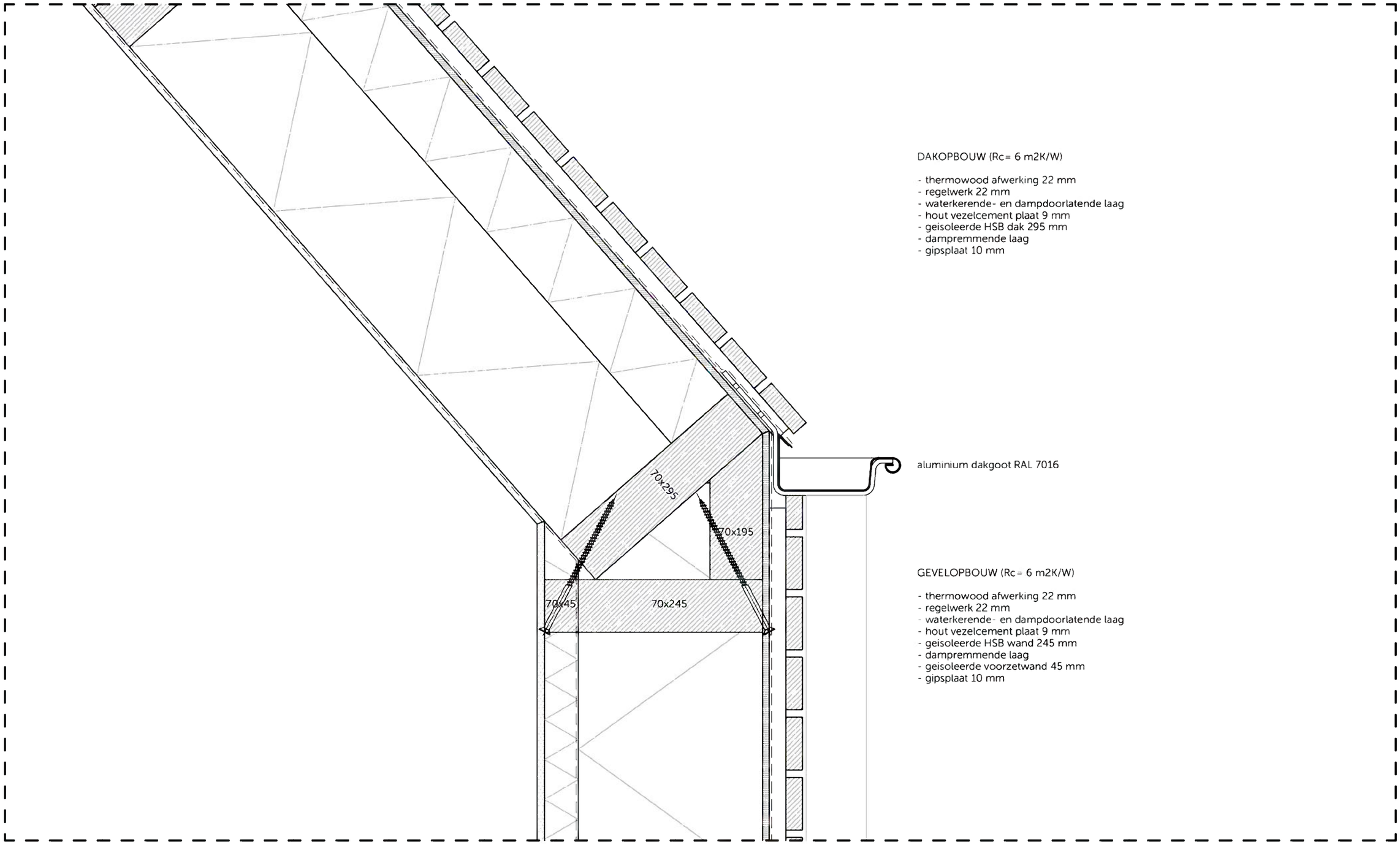
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:5
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

principe detail

detail 3



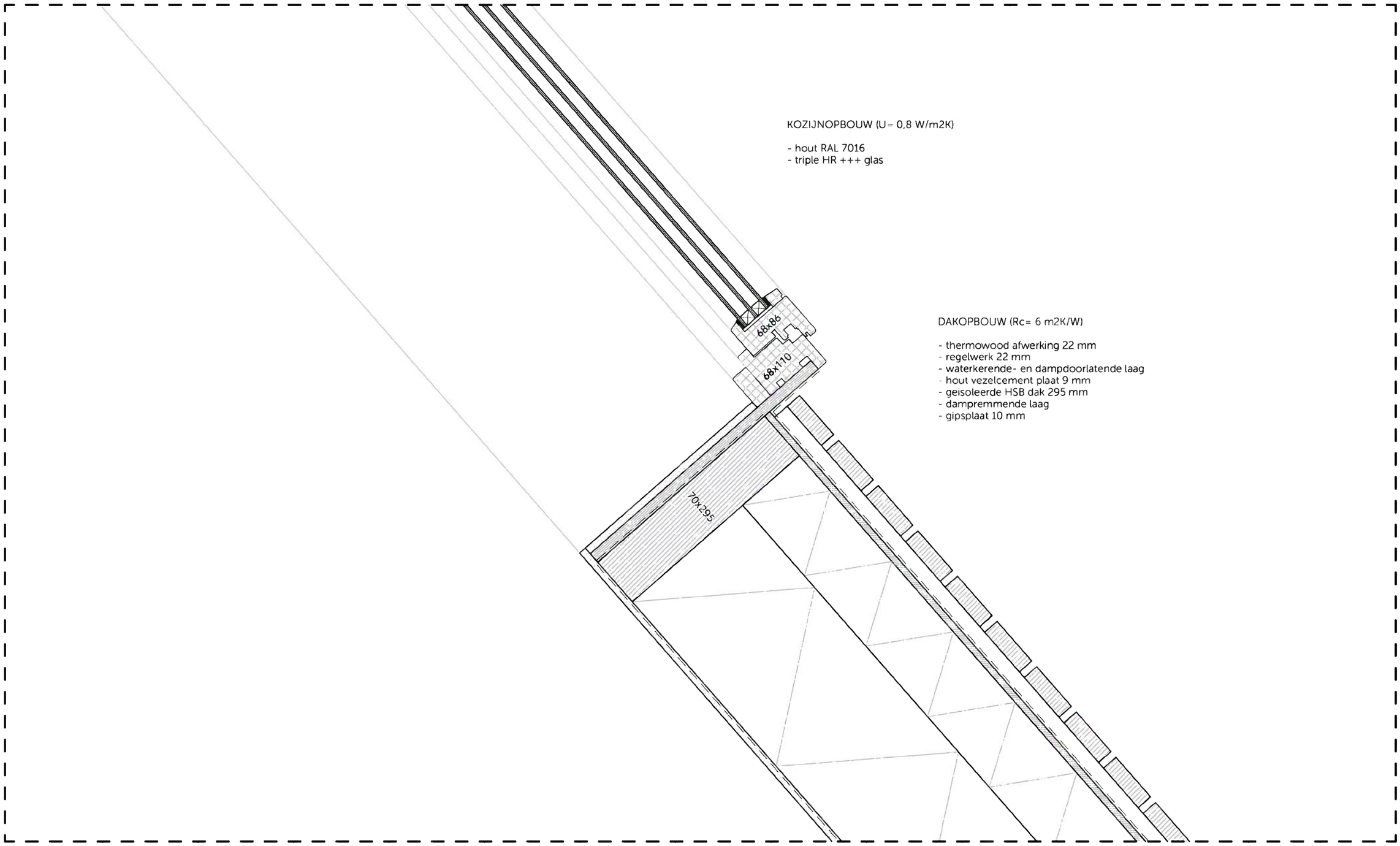
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:5
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

principe detail

detail 4



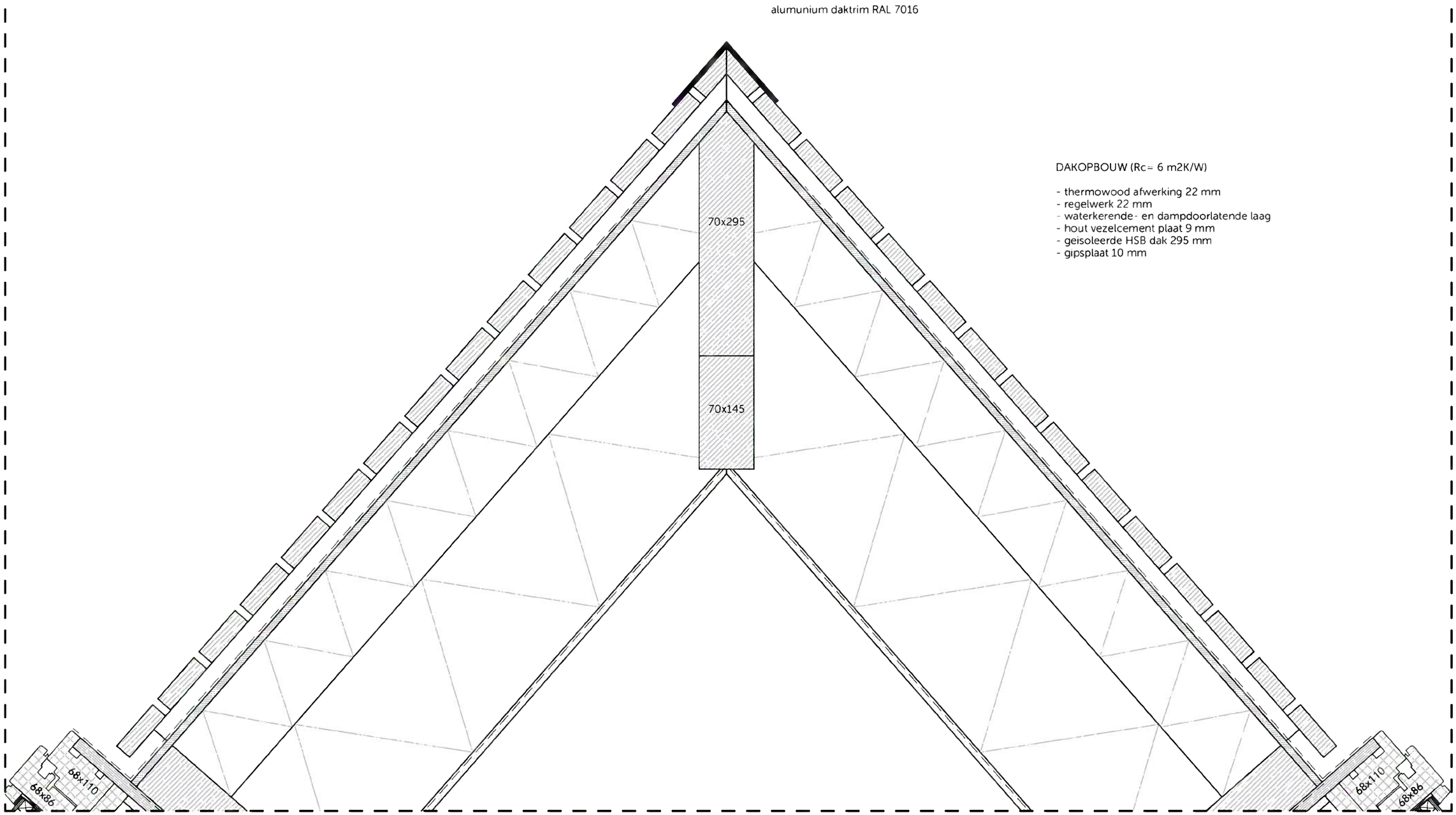
STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:5
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

principe detail

detail 5



DAKOPBOUW (Rc= 6 m2K/W)

- thermowood afwerking 22 mm
- regelwerk 22 mm
- waterkerende- en dampdoorlatende laag
- hout vezelcement plaat 9 mm
- geisoleerde HSB dak 295 mm
- gipsplaat 10 mm

STUDIO FLEX
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIESBUREAU

CONTACTINFORMATIE:
Studio Flex
Westeinde 4
2275 AD Voorburg
tel: (070) 3614847
website: www.studioflex.eu
instagram: studioflex.eu

PROJECT:	Hamersveldseweg 84	FORMAAT:	A3
PROJECTNR:	-	SCHAAL:	1:5
FASE:	voorlopig ontwerp	DATUM:	24-6-2020

principe detail

detail 6

Gemeente Leusden

Bezoekadres
't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres
Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033
gemeente@leusden.nl
www.leusden.nl

Habitoo B.V.
t.a.v. de [redacted]
Stadsring 65 g
3811 HN Amersfoort

Zaaknummer:	Uw brief van:	Uw kenmerk:	Behandeld door:	Verzonden:
L243369			de [redacted]	28 januari 2021

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2020-113

Geachte [redacted]

Uw omgevingsvergunning (WABO-2020-113) voor het bouwen van een woning op het perceel Hamersveldseweg 82 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 € 11.048,00. 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,

[redacted]
medewerker omgevingsloket

Zaaknummer: L243369
Datum besluit: 28 januari 2021

Omgevingsvergunning WABO-2020-113

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Hamersveldseweg 82 te Leusden te verlenen.

Gelet op artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten wij geen exploitatieplan vast te stellen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

Onderdeel van het besluit vormen:

- Handelen in strijd met regels RO
- 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.

- ☐ Aanvraag Hamersveldseweg 82
- ☐ Bijlage_5_MPG_hamersveldseweg_82_pdf
- ☐ gevingsvergunnig_Hamersveldseweg_82__pdf
- ☐ Advies_nieuwbouw_Hamersveldseweg_pdf
- ☐ _bouwtechnische_tekeningen_24_6_2020_pdf
- ☐ Verkennend_bodemonderzoek_03_11_2016_pdf
- ☐ Bestaande_woning_pdf
- ☐ Situatietekening_bestaand_pdf
- ☐ 0327-14-T04 versie 22 oktober 2020 Ruimtelijke onderbouwing

Inwerkingtreding
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,

[redacted]

medewerker omgevingsloket

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:

- Handelen in strijd met regels RO
- 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. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager op 26 mei 2020 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 augustus 2020. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.

Ter inzage legging
Tussen 27 november 2020 en 7 januari 2021 heeft een ontwerp van 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
De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:
De aanvraag voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Hamersveldseweg 82 is gelegen in de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen".

Op grond van artikel 3.1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan Groenhouten 1990 van toepassing.

Volgens de plankaart van dat bestemmingsplan heeft de locatie daarin de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'niet meer dan twee woningen aan-een'. De geprojecteerde woning wordt echter buiten het bestemmingsvlak gebouwd.

De bouwhoogte mag op grond van de bouwregels niet meer bedragen dan de bestaande hoogte + 1 meter. De nieuwe woning voldoet hieraan.

Het realiseren van een vrijstaande woning (in plaats van twee-aan-een) is in strijd met de planologische regels die hier gelden. Ruimtelijk is het geen belemmering om een vrijstaande woning te bouwen in plaats van een blok van 2.

Met gebruik making van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is het college bevoegd om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen. In het kader van die procedure is een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt inzichtelijk dat afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- Aanvraag Hamersveldseweg 82
- Bijlage_5_MPG_hamersveldseweg_82_pdf
- gevingsvergunnig_Hamersveldseweg_82__pdf
- Advies_nieuwbouw_Hamersveldseweg_pdf
- _bouwtechnische_tekeningen_24_6_2020_pdf
- Verkennend_bodemonderzoek_03_11_2016_pdf
- Bestaande_woning_pdf
- Situatietekening_bestaand_pdf
- 0327-14-T04 versie 22 oktober 2020 Ruimtelijke onderbouwing

Voorwaarden

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!

Riolering
In de Hamersveldseweg ligt een gemengd riool stelsel. Mocht het riool vervangen worden in de Hamersveldseweg, dan is de doelstelling om er een gescheiden riool te leggen. daarop vooruitlopend is het gewenst de regenafvoer en vuilwaterafvoer gescheiden aan te leggen tot aan de erfgrens. Nog mooier zou zijn het regenwater te verwerken op eigen terrein, desnoods met een overloop naar het riool.

U dient een rioolvergunning aan te vragen. Alle aanpassingen aan het hoofdriool in openbaargebied, die gedaan moeten worden om aansluiten mogelijk te maken zijn voor kosten van de aanvrager. De hoogte vloerpeil in overleg afstemmen.

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 aan de afdeling Dienstverlening ter beoordeling alle constructieberekeningen en tekeningen worden overgelegd.
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 inspecteur van de afdeling Dienstverlening in dit rayon, **de** [redacted]

Aan de inspecteur van de afdeling Dienstverlening in dit rayon dient te worden doorgegeven wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Nadere inlichtingen kunt u verkrijgen bij de Front-office van het omgevingsloket in gemeentehuis of telefonisch (14033).

RE: WABO-2023-051 Hamersveldseweg 82

JV [redacted]@mooisticht.nl>
Aan: [redacted]

Beantwoorden | Allen beantwoorden | Doorsturen | ...

di 7-3-2023 14:55

Hallo [redacted]

Ik heb al meerdere invullingen van deze plek gezien. Wat nu voorligt sluit naar mijn mening goed aan bij datgene waarmee eerder ooit is ingestemd, alsmede bij de hier opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Beide bouwvolumes verschillen voldoende door de andere kleur van de gevelsteen en de andere voorgevelindelingen. Ik kan namens de ARK-Leusden instemmen met het voorstel.

Vriendelijke groet,

[redacted]

MOOISTICHT

www.MooiSticht.nl 030-6569000

Van: [redacted]@leusden.nl>
Verzonden: dinsdag 7 maart 2023 14:09
Aan: [redacted]@mooisticht.nl>
Onderwerp: WABO-2023-051 Hamersveldseweg 82

Beste [redacted]

Zou u advies kunnen uitbrengen op bijgevoegd plan?
Betreft het bouwen van vier woningen.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vergunningverlener wabo

Gemeente Leusden | 't Erf 1, 3831 NA | Postbus 150, 3830AD | Leusden | Tel: 14 033 | gemeente@leusden.nl | www.leusden.nl

Aanwezig op maandag- en dinsdagmiddag en donderdag

Deze e-mail is **persoonlijk**. Ga **voor** onze **volledige disclaimer** naar https://www.leusden.nl.

&WA

&WA architecten
Groen van Prinstererlaan 33
3818 JN Amersfoort
+31 (0)33 743 04 43
[redacted]@wa-architecten.nl
wa-architecten.nl

Hamersveldseweg 82 te Leusden
Nieuwbouw 4 woningen

PROJECT:2771
DATUM: 11-04-2024
SCHAAL: 1:200
FORMAAT: A2

SITUATIE - NIEUW - WIJZ 2

BA-90