



Gemeente Leusden

Bezoekadres

't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres

Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

██████████@leusden.nl
www.leusden.nl

ESMB Vastgoed B.V.
't Hoogt 2
3743 AT BAARN

Zaaknummer
7629861

Uw brief van:

Uw kenmerk:
WABO-2023-051

Behandeld door:



Verzonden:
29-05-2024

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Uw omgevingsvergunning WABO-2023-051 voor het bouwen van vier woningen op het perceel Hamersveldseweg 82, 82a, 82b en 84 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 € 24.276,00. Hiervoor krijgt u een rekening toegestuurd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Leusden,

Digitaal ondertekend door ██████████
op 29-05-2024



██████████
Senior contactmanager planologisch

Een kopie van deze brief hebben wij verzonden aan:
Studio WA B.V.



Omgevingsvergunning WABO-2023-051

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

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

- Bouwen

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.2 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:

- _7629861_basiset_aanvraag_7629861_1692686328066_2771-BA-90-230710_SITUATIE_-_NIEUW_-_WIJZ_1.pdf
- _7629861_basiset_aanvraag_7629861_1692686328102_Bijlage_4_-_Ecologische_quicksan-update.pdf
- _7629861_basiset_aanvraag_7629861_1692686328201_Bijlage_9_-_Akoestisch_onderzoek.pdf
- _7629861_basiset_aanvraag_7629861_1692686328232_Ruimtelijke_onderbouwing_herontwikkeling_Hamersveldseweg.pdf
- 2023-5546 Rapportage BB BENG MPG.pdf
- 23-030 Constructietekeningen.pdf
- 2771_BA-00_230301.pdf
- 2771_BA-05_230301.pdf
- 2771_BA-10_230301.pdf
- 2771_BA-30_230301.pdf
- 2771_BA-90_230301.pdf
- 2771_BA-91_230301.pdf
- 2771_BA-R-01_230301.pdf
- 2771_BS-90_230301.pdf
- 2771-BA-00-230308 OVERZICHTSTEKENING PLATTEGRONDEN.pdf
- 2771-BA-05-230308 OVERZICHTSTEKENING GEVELAANZICHTEN.pdf
- 2771-BA-10-230308 OVERZICHTSTEKENING DOORSNEDEN.pdf
- 2771-BA-114-230330 KLEUR MATRIAALLIJST EXTERIEUR.pdf
- 2771-BA-30-230308 DETAILS.pdf
- 2771-BA-3D-230404.pdf
- 7629861_1677755881132_publiceerbareaanvraag.pdf
- bestandsnaam 23_030 Stb.pdf
- Bewijslast BENG - Energielabel.pdf



- Bijlage 1 AERIUS projectberekening aanlegfaseberekening.pdf
- Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek ZVS.pdf
- Bijlage 2 AERIUS projectberekening Gebruiksfase - realisatiefase.pdf
- Bijlage 3 - Asbestinventarisatie.pdf
- Bijlage 4 - Ecologische quickscan.pdf
- Bijlage 5 - Verkennend bodemonderzoek Baecx.pdf
- Bijlage 6 - Wonen en zorg 2020-2040 Leusden.pdf
- Bijlage 7 - impressies vanuit 84a.pdf
- Bijlage 8 - Bezonningsstudie.pdf
- Bijlage 1 - Kaderstelling Leusden Hamersveldseweg 82-84.pdf
- Nota van Zienswijzen Hamersveldseweg 82-84 met bijlagen geanonimiseerd 240422.pdf
- Rapportage Beoordeling Stikstofeffecten Hamersveldseweg 82-84 Leusden.pdf
- Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Hamersveldseweg 82 en 84 Leusden_20230301.pdf

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking, tenzij er sprake is van de uitzonderingen genoemd in artikel 6.1 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In deze gevallen treedt het besluit in werking nadat de bezwaartermijn van zes weken is verstreken. Indien er een voorlopige voorziening is aangevraagd, treedt het besluit in werking als er op het verzoek is beslist. Indien een omgevingsvergunning van rechtswege is verleend, wordt de inwerkingtreding opgeschort tot de bezwaartermijn van zes weken is verstreken of op het bezwaar is beslist.

Voordat met de werkzaamheden wordt gestart dient de vergunninghouder contact op te nemen met de inspecteur Handhaving en Toezicht van de gemeente Leusden, telefoonnummer 14033.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Leusden,

Digitaal ondertekend door 
op 29-05-2024


Senior contactmanager planologisch



Bezwaarclausule

Indien uw belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, kunt u hiertegen een schriftelijk bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht, alsmede de gronden van het bezwaar.

Uw bezwaarschrift dient u te richten aan het College van Leusden, p/a secretariaat van de adviescommissie bezwaarschriften, postbus 150, 3830 AD Leusden).

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken na de dag van verzending van dit besluit.

U kunt ook digitaal via het webformulier bezwaar maken, zie de URL www.leusden.nl/bestuur-en-organisatie/bezwaar.html.

Voor verdere informatie kunt u de brochure "Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid" raadplegen. Deze folder kunt u vinden in de publieksinformatiewinkel in de hal van het gemeentehuis of downloaden via de URL

www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid".



Bijlagen

Procedureel

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Bouwen

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden in gediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 14 februari 2024 en 26 maart 2024 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

De zienswijzen en de reactie van de gemeente op deze zienswijzen zijn samengevoegd en als bijlage Nota Zienswijzen Hamersveldseweg 82-84, samen met de geanonimiseerde zienswijzen, aan het besluit toegevoegd.

Overwegingen

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

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

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

Het plangebied bestaat uit de bestemmingen Wonen, Tuinen en Erven. De woonbestemming heeft de aanduiding "niet meer dan twee woningen aaneen". In de beheersverordening heeft het perceel de archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting".



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

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

Goede ruimtelijke ordening

Met de ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangen in de omgeving worden minimaal geschaad, danwel versterkt.

Gelet op het bovenstaande is het college bereid met toepassing van de Wabo artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a en c plus artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a onder 3° medewerking te verlenen om af te wijken van de geldende beheersverordening / bestemmingsplan.

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!

Meldingsplicht archeologie

Indien bij bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (art. 5.10) verplicht dit direct te melden bij de Minister van OCW (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). In de praktijk is het eenvoudiger de melding te doen bij het Centrum voor Archeologie van de Gemeente Amersfoort, te bereiken via 033-463 77 97 of archeologie@amersfoort.nl.

ONTWERP ASPECTEN

Welstandseisen

Mede op grond van welstandseisen dienen beeldbepalende (gevel)details, materialen en kleuren nader in het werk door inspecteur van de afdeling Dienstverlening te worden goedgekeurd. De vergunninghouder dient hiervoor ten minste twee weken voordat met de uitvoering van de betreffende constructieonderdelen wordt gestart monsters ter goedkeuring bij de front office van het omgevingsloket in te dienen die overeenkomen met uw opgave volgens artikel 2.5 van de ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR).



CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

Constructietekeningen c.a.

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

- voorzien zijn van naam, adres en handtekening van de constructeur;
- een volledig beeld geven van de te maken constructie(s);
- als duidelijke werktekening geschikt zijn voor de uitvoering voorzien van alle materiaalspecificaties uit de berekeningsresultaten.

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

Toezicht constructies

De uitvoering van bovengenoemde draagconstructies dient onder hoofdtoezicht van de constructeur te staan. Wie met dat toezicht wordt belast dient nader schriftelijk aan de afdeling Dienstverlening te worden gemeld.

UITVOERINGSASPECTEN

Algemene aspecten

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart dient de vergunninghouder contact op te nemen met de bouwinspecteur van het

team Vergunning Toezicht en Handhaving **dat kan via email: bouwtoezicht@leusden.nl.**

Aan de bouwinspecteur dient te worden aangegeven, de start van de bouwwerkzaamheden en degene die verantwoordelijk is voor de uitvoering van werkzaamheden

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