



Gemeente Leusden

Bezoekadres

't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres

Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

[@leusden.nl](mailto:leusden@leusden.nl)
www.leusden.nl

Woudenburcht Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de [REDACTED]
Postbus 73
3930 EB Woudenberg

Zaaknummer:
WABO-2022-106

Uw brief van:

Uw kenmerk:
6847429

Behandeld door:
de [REDACTED]

Verzonden:
22-02-2024

Onderwerp: Omgevingsvergunning nr. WABO-2022-106

Geachte [REDACTED],

Uw omgevingsvergunning (WABO-2022-106) voor het nieuwbouwen van 6 woningen op het perceel Hamersveldseweg 71, 71a & De Mulderij 5, 7, 9 en 11 te Leusden is verleend. Aan deze vergunning zijn voorwaarden verbonden. Om uw project optimaal te kunnen uitvoeren, is het van belang dat u deze voorwaarden zorgvuldig leest.

In uw omgevingsvergunning staat hoe wij tot ons besluit zijn gekomen en wat de mogelijkheden voor bezwaar en beroep zijn. De gewaarmerkte bijlagen zijn onderdeel van dit besluit.

De legeskosten voor uw omgevingsvergunning zijn € 22.962,00. 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,

Digitaal ondertekend door [REDACTED]
op 12-02-2024

[REDACTED]
Senior contactmanager vergunningen



Zaaknummer: WABO-2022-106
Datum besluit: 22 februari 2024

Omgevingsvergunning WABO-2022-106

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwen van 6 woningen op het perceel Hamersveldseweg 71, 71a & De Mulderij 5, 7, 9 en 11 te Leusden te verlenen.

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

- Bouw

Onderdeel van het besluit vormen:

- Bouw

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag tevens getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorwaarden en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten zenden wij als gewaarmerkte stukken mee met het besluit.

- 20220408_Ham11_Bouwplaatsinrichting_pdf
- 20240131 Nota zienswijzen OV Hamersveldseweg 71 - AVG
- 2024-01-31 Ruimtelijke onderbouwing Leusden - Herontwikkeling Hamersveldseweg 71
- Advies brandweer - Hamersveldseweg 71 Leusden 2022-010291
- BA22_705RM01_pdf
- BBT_boerderij_210916_pdf
- BBT_kwadrantwoningen_210916_pdf
- besluit uitgebreide procedure – sjabloon
- Bijlage_1_Natuurtoets_pdf
- Bijlage_2_Berekening_stikstofdepositie_pdf
- Bijlage_6_Digitale_watertoets_pdf
- Bijlage_7_Omgevingsdialoog_pdf
- Hamersveldseweg 71 Leusden 2022-010291
- kms_pdf
- kwadrantwoning_noord_oost_aangepast_pdf
- kwadrantwoning_noord_west_aangepast_pdf
- kwadrantwoning_zuid_oost_aangepast_pdf
- kwadrantwoning_zuid_west_aangepast_pdf
- kwadrantwoningen_Kwadrantwoning_pdf
- kwadrantwoningen_Noord-West_pdf



- kwadrantwoningen_Zuid-Oost_pdf
- kwadrantwoningen_Zuid-West_pdf
- lage_3_Archeologisch_bureauonderzoek_pdf
- Noord-oost_Kwadrantwoning_pdf
- Noord-west_Kwadrantwoning_pdf
- oestisch_onderzoek_wegverkeerslawaa_i_pdf
- ontwikkeling Hamersveldseweg 71 te Leusden
- pg_220407_Hamersveldseweg_71_Leusden_pdf
- T100_boerderijwoning_210916_pdf
- T100_boerderijwoning_220615_pdf
- T101_kwadrantwoning_220325_pdf
- T101_kwadrantwoning_220504_pdf
- T101_kwadrantwoning_220615_pdf
- T300_fauna_maatregelen_211008_pdf
- T400_details_boerderij_210319_pdf
- T401_details_kwadrantwoning_210916_pdf
- T500_situatietekening_230309
- T501_riool_ontsluiting_210324_pdf
- Verkennend_bodem-_en_asbestonderzoek_pdf
- VRU - Hamersveldseweg 71 Leusden 2022-008372
- Zuid-oost_Kwadrantwoning_pdf
- Zuid-west_Kwadrantwoning_pdf

Inwerktreding

Het besluit treedt in werking zes weken na de bekendmaking zoals genoemd in artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Indien er een voorlopige voorziening is aangevraagd, treedt het besluit in werking als er op het verzoek is beslist.

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

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Leusden,

Digitaal ondertekend door 
op 12-02-2024


Senior contactmanager vergunningen



Zienswijzen

Wij hebben de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 6 september 2023 tot en met 18 oktober 2023 ter inzage gelegd. Een ieder kon binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbesluit en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen indienen bij burgemeester en wethouders van Leusden, postbus 150, 3830 AD Leusden. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen voornoemde termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Bijlagen

Procedureel

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

- Bouw

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

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

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager op 13 april 2022 verzocht om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 11 juli 2023. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie.



Ter inzage legging

Tussen 6 september 2023 tot en met 18 oktober 2023 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

In de periode voorafgaand aan de ter inzagelegging zijn twee bezwaarschriften ingediend. Deze brieven zijn aangemerkt als vroegtijdig ingediende zienswijzen en zijn, gelet op de uitgebreide procedure, meegenomen in de zienswijzenprocedure.

De ontwerp-omgevingsvergunning Hamersveldseweg 71, Leusden voor de herontwikkeling naar in totaal 6 woningen, heeft met ingang van 6 september tot en met 18 oktober 2023 ter inzage gelegen in het kader van de uitgebreide procedure. Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk. De originele, geanonimiseerde zienswijzen zijn bij de bijlagen als 'Nota Zienswijzen' gevoegd. In deze nota worden de zienswijzen samengevat, daar waar mogelijk samengevoegd en voorzien van een reactie. In de conclusie wordt ingegaan op eventuele wijzigingen op het voorliggende besluit.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

In onze omgevingsvisie stedelijk gebied benoemen we het belang voor het vinden van locaties bij de winkelcentra voor extra woningen. De ontwikkeling van de woningen op het perceel van Hamersveldseweg 71 biedt een kans om dit doel mede te bereiken. De woning op het perceel betreft wel een cultuurhistorisch waardevol pand. Het plan borgt dit belang door het voorhuis en daarmee het aangezicht aan de Hamersveldseweg te behouden en te verbouwen. Het plan behoudt daarmee de belangrijke cultuurhistorische waarden.

Ander doel in de omgevingsvisie is dat herontwikkelingen aan de Hamersveldseweg worden gebruikt om het karakter van de lintbebouwing en cultuurhistorisch waardevolle objecten te behouden of te versterken. Het plan behoudt het karakter van kleinschalige bebouwing en ondersteunt daarmee het gewenste beeld aan de Hamersveldseweg. De 4 extra woningen op het achterterrein zijn ruimtelijk inpasbaar. Uit tellingen is gebleken dat er voldoende parkeerruimte is om te voorzien in de extra parkeerbehoefte door dit plan.

Er zijn verder geen ruimtelijke bezwaren zoals blijkt uit de meegeleverde ruimtelijke onderbouwing. Gelet hierop overwegen we om mee te werken aan de ontwikkeling van zes woningen op het perceel van Hamersveldseweg 71 in afwijking van het bestemmingsplan.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- 20220408_Ham11_Bouwplaatsinrichting_pdf
- 20240131 Nota zienswijzen OV Hamersveldseweg 71 - AVG
- 2024-01-31 Ruimtelijke onderbouwing Leusden - Herontwikkeling Hamersveldseweg 71



- Advies brandweer - Hamersveldseweg 71 Leusden 2022-010291
- BA22_705RM01_pdf
- BBT_boerderij_210916_pdf
- BBT_kwadrantwoningen_210916_pdf
- besluit uitgebreide procedure – sjabloon
- Bijlage_1_Natuurtoets_pdf
- Bijlage_2_Berekening_stikstofdepositie_pdf
- Bijlage_6_Digitale_watertoets_pdf
- Bijlage_7_Omgevingsdialoog_pdf
- Hamersveldseweg 71 Leusden 2022-010291
- kms_pdf
- kwadrantwoning_noord_oost_aangepast_pdf
- kwadrantwoning_noord_west_aangepast_pdf
- kwadrantwoning_zuid_oost_aangepast_pdf
- kwadrantwoning_zuid_west_aangepast_pdf
- kwadrantwoningen_Kwadrantwoning_pdf
- kwadrantwoningen_Noord-West_pdf
- kwadrantwoningen_Zuid-Oost_pdf
- kwadrantwoningen_Zuid-West_pdf
- lage_3_Archeologisch_bureauonderzoek_pdf
- Noord-oost_Kwadrantwoning_pdf
- Noord-west_Kwadrantwoning_pdf
- oestisch_onderzoek_wegverkeerslawaaier_pdf
- ontwikkeling Hamersveldseweg 71 te Leusden
- pg_220407_Hamersveldseweg_71_Leusden_pdf
- T100_boerderijwoning_210916_pdf
- T100_boerderijwoning_220615_pdf
- T101_kwadrantwoning_220325_pdf
- T101_kwadrantwoning_220504_pdf
- T101_kwadrantwoning_220615_pdf
- T300_fauna_maatregelen_211008_pdf
- T400_details_boerderij_210319_pdf
- T401_details_kwadrantwoning_210916_pdf
- T500_situatietekening_230309
- T501_riool_ontsluiting_210324_pdf
- Verkennend_bodem-_en_asbestonderzoek_pdf
- VRU - Hamersveldseweg 71 Leusden 2022-008372
- Zuid-oost_Kwadrantwoning_pdf
- Zuid-west_Kwadrantwoning_pdf

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

ALGEMEEN



Nadere voorwaarden bij de Omgevingsvergunning Onderdeel Bouwen.

De houder van de Omgevingsvergunning moet er voor zorgen dat deze vergunning met de gewaarmerkte constructie tekeningen, berekeningen en overige bijlagen (o.a. erkende kwaliteitsverklaringen) altijd op het werk aanwezig zijn. Er dient gebouwd te worden volgens:

- deze omgevingsvergunning;
 - het Bouwbesluit 2012;
 - de door de gemeenteraad vastgestelde bouwverordening;
- De vergunninghouder is aansprakelijk voor het juist (laten) uitvoeren van deze omgevingsvergunning met inachtneming van alle geldende bouwregels!

Meldingsplicht archeologie

Indien bij bodemversturende 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.

CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

Constructietekeningen c.a.

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

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

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

Toezicht constructies

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

UITVOERINGSASPECTEN

Algemene aspecten

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart dient de vergunninghouder contact op te nemen met de bouwinspecteur van het team Vergunning Toezicht en Handhaving **dat kan via email: bouwtoezicht@leusden.nl**. Aan de bouwinspecteur dient te worden aangegeven, de start van de bouwwerkzaamheden en degene die verantwoordelijk is voor de uitvoering van werkzaamheden

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