



## Gemeente Leusden

**Bezoekadres**

't Erf 1  
3831 NA Leusden

**Postadres**

Postbus 150  
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

[gemeente@leusden.nl](mailto:gemeente@leusden.nl)  
[www.leusden.nl](http://www.leusden.nl)

Woningbouwvereniging Omthuis  
t.a.v. De [REDACTED]  
de Geerenweg 4  
3741 RS BAARN

Zaaknummer  
8292519

Uw brief van:

Uw kenmerk:  
Z2023-00000557

Behandeld door:



Verzonden:  
19-12-2024

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning Z2023-00000557

Geachte heer [REDACTED]

Uw omgevingsvergunning Z2023-00000557 voor het bouwen van 16 appartementen voor Stichting Woondroom op het perceel Maanweg 26a - 26c, 28a - 28f, 30a - 30c en 32a - 32e te Leusden is verleend.

Om uw project optimaal te kunnen uitvoeren, is het van belang dat u deze voorwaarden zorgvuldig leest.

In uw ontwerp 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.

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Leusden op bovenstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Leusden,

Digitaal ondertekend door [REDACTED]  
op 26-11-2024



[REDACTED]  
Senior contactmanager vergunningen

Een kopie van deze brief hebben wij verzonden aan:  
**Nine OAKs**



Zaaknummer: Z2023-00000557

Datum besluit: 19-12-2024

## **Omgevingsvergunning Z2023-00000557**

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 appartementen voor Stichting Woondroom op het perceel Maanweg 26a - 26c, 28a - 28f, 30a - 30c en 32a - 32e 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:

- Bouwen

Onderdeel van het besluit vormen:

- Bouwen

### **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:

- 001\_2102\_\_DO\_MaanwegLeusden\_\_DO02\_tekeningenlijst.pdf
- 003-2102-Maanweg\_Leusden\_BVO-GO-3.pdf
- 003-2102-Maanweg\_leusden-BVO-GO-overzicht.pdf
- 2023-12-20\_S-8649\_SCI-01\_Constructieberekening\_tbv\_AO.pdf
- 20241023\_Maanweg 26 Inrichtingstekening.pdf
- 2102\_LEUSDEN\_MAAWEG\_\_DO-03-KMS.pdf
- 2102\_Maanweg\_DETAILS\_16.pdf
- 2102\_Maanweg\_DO\_13\_v2024.pdf
- 231220\_BENG\_rapportage\_Woondroom\_Leusen.pdf
- 231221\_Bouwaanvraagrapportage\_-\_Woondroom-\_Leusden.pdf
- 240402\_Memo\_WDL\_Zelfredzaamheid\_bewoners\_DEFj.pdf
- 2407f.pdf
- 2407f\_4bijlagen.pdf
- 7796.04\_Rapport\_omgevingsvergunning.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_1\_\_Bodemonderzoek.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_2\_\_Akoestisch\_onderzoek.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_3\_\_Onderzoek\_externer\_veiligheid\_buisleidingen.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_4\_\_Verantwoording\_hoogte\_groepsrisico.pdf



- Bijlagen\_Bijlage\_5\_\_Watertoets.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_6\_\_Ecologisch\_onderzoek.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_7\_\_Voortoets\_stikstofdepositie.pdf
- FW Woondroom brandveiligheid.pdf
- Omthuis-PvE\_WoonDroom\_Leusden-27-11-2023.pdf
- publiceerbareaanvraag.pdf
- ROB\_Woondroom, Maanweg 26 Leusden-Zuid\_ontwerp\_25-11-2024.pdf
- S-8649\_-\_DO-00\_-\_3D.pdf
- S-8649\_-\_DO-01\_-\_Fundering-\_Begane\_grondvloer.pdf
- S-8649\_-\_DO-11\_-\_1e\_verdieping.pdf
- S-8649\_-\_DO-21\_-\_Dak.pdf
- S-8649\_-\_DO-31\_-\_Details.pdf
- V\_Woondroom-Maanweg\_26\_Leusden-Zuid\_ontwerp\_8\_december\_2023.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 26-11-2024



Senior contactmanager vergunningen

### Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19 december 2024 ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen indienen bij burgemeester en wethouders van Leusden, postbus 150, 3830 AD Leusden. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.



### **Beroepsclausule**

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



## **Bijlagen**

### **Procedureel**

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

- 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 19 december 2024 en 30 januari 2025 ligt een ontwerp van de deze beschikking ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.





## **Overwegingen**

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

De aanvraag betreft de bouw van een woongebouw met 16 appartementen, 2 gemeenschappelijke woonkamers en een zorgkantoor met 24 uren verblijf op de locatie Maanweg 26a - 26c, 28a - 28h, 30a - 30c en 32a - 32e te Leusden

De ontwikkeling voorziet in de bouw een kleinschalige woonworm met 16 zelfstandige appartementen, 2 gezamenlijke woonkamer(s) met keuken, was/strijkruimte, (fietsen-) berging en gezamenlijke binnentuin. Onderdeel van de ontwikkeling is een zorgkantoor met slaapruijnte ten behoeve van 24 uren verblijf ter ondersteuning van de bewoners.

Voor Maanweg 26 geldt het 'bestemmingsplan 'Leusden-Zuid', vastgesteld 2 november 2017. Het perceel Maanweg 26 heeft de bestemming "Wonen" en de bestemming "Tuin". Het perceel heeft de archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie lage verwachting".

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan, onder meer omdat er buiten de aangegeven bouwvlakken wordt gebouwd en omdat het bouwplan meer bebouwingsmassa heeft en hoger is dan de bestemmingen toelaten.

De ontwikkeling is passend binnen de geldende Omgevingsvisie en de Woonvisie Leusden. De aanvraag voorziet in een behoefte aan woningen voor (jonge) mensen met een zorgvraag en biedt de mogelijkheid om door middel van kleinschalige verdichting woningen toe te voegen.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid, gelet op raadsbesluit 154891 van 17 februari 2011 is daarom voor deze ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

### **Goede ruimtelijke ordening**

In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag is verder onderbouwd dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn. De belangen in de omgeving worden minimaal geschaad.

De ruimtelijke onderbouwing maakt eveneens inzichtelijk dat het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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

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



## Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- 001\_2102\_\_DO\_MaanwegLeusden\_\_DO02\_tekeningenlijst.pdf
- 003-2102-Maanweg\_Leusden\_BVO-GO-3.pdf
- 003-2102-Maanweg\_leusden-BVO-GO-overzicht.pdf
- 2023-12-20\_S-8649\_SCI-01\_Constructieberekening\_tbv\_AO.pdf
- 20241023\_Maanweg 26 Inrichtingstekening.pdf
- 2102\_LEUSDEN\_MAANWEG\_\_DO-03-KMS.pdf
- 2102\_Maanweg\_DETAILS\_16.pdf
- 2102\_Maanweg\_DO\_13\_v2024.pdf
- 231220\_BENG\_rapportage\_Woondroom\_Leusen.pdf
- 231221\_Bouwaanvraagrapportage\_-\_Woondroom-\_Leusden.pdf
- 240402\_Memo\_WDL\_Zelfredzaamheid\_bewoners\_DEFj.pdf
- 2407f.pdf
- 2407f\_4bijlagen.pdf
- 7796.04\_Rapport\_omgevingsvergunning.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_1\_\_Bodemonderzoek.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_2\_\_Akoestisch\_onderzoek.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_3\_\_Onderzoek\_externe\_veiligheid\_buisleidingen.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_4\_\_Verantwoording\_hoogte\_groepsrisico.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_5\_\_Watertoets.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_6\_\_Ecologisch\_onderzoek.pdf
- Bijlagen\_Bijlage\_7\_\_Voortoets\_stikstofdepositie.pdf
- FW Woondroom brandveiligheid.pdf
- Omthuis-PvE\_WoonDroom\_Leusden-27-11-2023.pdf
- publiceerbareaanvraag.pdf
- ROB\_Woondroom, Maanweg 26 Leusden-Zuid\_ontwerp\_25-11-2024.pdf
- S-8649\_-\_DO-00\_-\_3D.pdf
- S-8649\_-\_DO-01\_-\_Fundering-\_Begane\_grondvloer.pdf
- S-8649\_-\_DO-11\_-\_1e\_verdieping.pdf
- S-8649\_-\_DO-21\_-\_Dak.pdf
- S-8649\_-\_DO-31\_-\_Details.pdf
- V\_Woondroom-Maanweg\_26\_Leusden-Zuid\_ontwerp\_8\_december\_2023.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 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](mailto:archeologie@amersfoort.nl).

### BRANDVEILIGHEIDSASPECTEN

Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk dient er een gebruiksmelding te worden gedaan.

### CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

Ter plaatse ligt hier een gescheiden rioolsysteem. Hemelwater en vuilwaterriool gescheiden aanbrengen tot aan de erfgrens (kant Maanweg). Een halve meter over de erfgrens op eigenterrein in beide afvoerleidingen een erfgrenspuit/ontstoppingsstuk plaatsen. Uitgangspunt is één huisaansluiting hemelwater en één afvoerleiding vuilwater voor totale pand. Deze afvoerleidingen aanbieden op de locatie Maanweg, waar het toegang pad ligt dat toegang geeft naar de binnen terrein van de woningen.

Er dient een rioolaansluitvergunning te worden aangevraagd informatie hierover kunt u verkrijgen bij [REDACTED] Telnummer 14033

### CONSTRUCTIEVE ASPECTEN

Minimaal drie weken voor start uitvoering van het project moeten de volgende constructiegegevens zijn ingediend:

- Een berekening van de draagkracht van de fundering aan de hand van een geotechnisch onderzoek.
- Een berekening van de nodige schijfwerking van de dakplaten.
- Bestekmatige overzichten van de complete constructie.





- Berekeningen en tekeningen van alle belangrijke verbindingsdetails tussen de verschillende onderdelen, zoals de aansluiting van de verdiepingsvloer tegen de stalen liggers en het horizontaal steunen van de gevels tegen de dakconstructie.

Minimaal drie weken voor start uitvoering van het betreffende onderdeel moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau zijn ingediend:

- Een plan van aanpak voor het monitoren van overmatige trillingen.
- Een palenplan met de bijbehorende berekening en tekening van de wapening in de funderingspalen.
- Een berekening, vorm- en wapeningstekening van de fundering.
- Berekeningen, legplannen, montagedetails, vorm- en wapeningstekeningen van alle systeemvloeren.
- Berekeningen, legplannen en montagedetails van de systeemplaten, HSB-wanden en de kapconstructie.
- Productietekeningen van de staalconstructie.
- Wanduitslagen van de kalkzandstenen wanden.

Indienen voordat de funderingsbalken worden gestort:

- Een overzicht en controleberekening van de paalmisstanden en de eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de fundering.
- Voor zover van toepassing: een rapport met de akoestische metingen / kalenderingen van alle funderingspalen.

#### *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.

### **BOUWFYSISCHE ASPECTEN**

**De uitkomsten in het rapport van Mobius consult documentnummer; 7796.04 d.d. 21-03-2024 met betrekking tot de eisen welke gesteld zijn in het Bouwbesluit 2012 voor de onderdelen daglicht, spuien, gevelgeluidwering, galm, interne geluidswering en de MPG dienen strikt te worden nageleefd om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.**

### **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](mailto: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).