



De heer G. van den Brink
Horster-Engweg 5
3853 ME ERMELO

Raadhuisplein 2
Postbus 500
3850 AM Ermelo
t (0341) 56 73 21
f (085) 110 85 15
e gemeente@ermelo.nl
i www.ermelo.nl
NL92 BNGH 0285 0024 49

datum 26 oktober 2023
onderwerp Omgevingsvergunning
onze ref. e230049710
casenr. 21e0002075
behandeld door De heer H.A. de Jong
telefoon direct 0341 56 74 70

Geachte heer Van den Brink,

Op 25 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het realiseren van vijf appartementen op de locatie Dokter Holtropstraat 102 te Ermelo.

Besluit

Wij besluiten, gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning voor het realiseren van vijf appartementen op de locatie Dokter Holtropstraat 102 en 102a t/m 102d te Ermelo te verlenen. De digitale stukken uit het Omgevingsloket online en de in de bijlage genoemde ingediende papieren stukken maken deel uit van deze vergunning (deze stukken zijn door ons gedigitaliseerd).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

Besluit huisnummering

Wij hebben besloten om, zodra de sloop voltooid is, de volgende huisnummers in te trekken:

Straat Dokter Holtropstraat 102 te Ermelo
Postcode 3851 JL
Pand id 0233100000009853

Wij hebben besloten om de volgende huisnummers toe te kennen:

Straat Dokter Holtropstraat 102, 102a, 102b, 102c en 102d te Ermelo
Postcode 3851 JL

Algemeen voorschrift met betrekking tot de Wet natuurbescherming:

1. Voor dat u het bedrijfspand aan de Dokter Holtropstraat 102 in Ermelo (laat) slopen, of openingen in het pand laat dichtmaken, dient u aanvullend ecologisch onderzoek uit te (laten) voeren naar de aanwezigheid van gebouw bewonende soorten als huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Deze onderzoeken moeten worden uitgevoerd volgens de daarvoor geldende kennisdocumenten en protocollen.
 - 1.1 wanneer u niet voldoet aan dit voorschrift van de Wet natuurbescherming, is de provincie Gelderland verplicht te handhaven. Dit betekent onder andere dat wij een dwangsom kunnen



opleggen en/of herstelmaatregelen kunnen opleggen. Ook kunnen wij bevorderen dat strafrechtelijk wordt opgetreden. Conform de brief 'Controle Wet Natuurbescherming met kenmerk 2023-011242 d.d. 7 september 2023'

- 1.2 Wanneer bij het onderzoek de bewonende soorten als huismus, gierzwaluw en vleermuizen worden aangetroffen. Dan dient een ontheffing van de 'Wet natuur bescherming (Wnb)' te worden aangevraagd bij de provincie Gelderland. De werkzaamheden kunnen pas worden gestart wanneer de ontheffing van de Wnb is verleend en onherroepelijk is en u voor 100% voldoet aan uw zorgplicht.

Voorschriften met betrekking tot bouwen

Dit besluit moet worden uitgevoerd volgens de volgende voorschriften:

2. Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.
3. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met het bouwtoezicht.
4. Bij uitvoering van de werkzaamheden altijd invulling geven aan de 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wet natuurbescherming), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.
5. Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen maatregelen. Het gebruik van de nieuw te bouwen appartementen is uitsluitend toegestaan wanneer de maatregelen natuurinclusief bouwen zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden, opgenomen in bijlage e220046357.
6. Voor het facet archeologie wordt de voorwaarde gesteld dat de regioarcheoloog (M. Wispelwey, 06-12233533; mwispelwey@putten.nl) tijdig geïnformeerd wordt over het moment van uitgraven. Hij dient in de gelegenheid gesteld te worden een archeologische waarneming te doen. Aan zijn inzet zijn geen kosten verbonden. Het niet naleven van deze voorwaarde kan reden zijn een bouwstop op te leggen. De daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
7. De hoogte van het vloerpeil (alleen bij nieuwbouw) zal worden bepaald door onze externe landmeter. Deze is telefonisch te bereiken onder nummer 0341 56 72 04.
8. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein. De voorzieningen voor de afvoer van hemelwater moeten zijn aangesloten aan een in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorziening van voldoende capaciteit, welke voorziening in verband met de grootte van de te ontwateren oppervlakken en de bodemgesteldheid ter plaatse moet zijn gelegen op voldoende afstand van de perceelgrenzen en de bebouwing op het perceel. Het infiltratiesysteem moet vooraf ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeente Ermelo.
9. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend bij de afdeling Realisatie en Beheer: De tekeningen en berekeningen van de beton-, staal-, steen- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en), die volgens het Bouwbesluit moeten worden gehanteerd. De wapening moet worden gecontroleerd en goedgekeurd door het bouwtoezicht voordat met het storten wordt begonnen.
10. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend bij de gemeente Ermelo: Een bouwveiligheidsplan.
11. Voor het aansluiten op het openbare riool moet u een rioolaansluitvergunning aanvragen. Een dergelijke vergunning kunt u aanvragen via de website van de gemeente Ermelo, www.ermelo.nl.

Voorwaardelijke verplichtingen

12. De gevelopeningen die binnen 2 meter van een erfgrans zijn gelegen worden voorzien van ondoorzichtig glas of een gelijkwaardige oplossing.
13. Er wordt een aangepast flora en fauna onderzoek aangeleverd en getoetst door de gemeente Ermelo. Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht'. Met name geldt dit voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar



redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dit te worden.

14. Worden er tijdens de werkzaamheden of in de loop van de planvorming toch beschermde soorten aangetroffen, staak dan tijdelijk de voortgang en neem contact op een ecologisch deskundige (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de situatie kan worden omgegaan.
15. U bouwt op of in de nabijheid van erfgronden. In het bijzonder de erfgronden van Kerklaan 21. U benadert de bewoners van de Kerklaan 21 zorgvuldig en de rechten van de bewoners worden gerespecteerd. In goed overleg met de bewoners wordt zorg gedragen dat de bouwwerkzaamheden zorgen voor zo min mogelijk overlast. Initiatiefnemer legt vooraf een Plan van Aanpak neer bij de bewoners van Kerklaan 21 en mag de sloop en bouw werkzaamheden pas starten nadat de bewoners dit Plan van Aanpak schriftelijk hebben goedgekeurd. In dit Plan van Aanpak wordt overeengekomen (1) hoe omgegaan wordt met aansluitingen op de erfgronden t.b.v. o.a. een tuinhuis, een tuinmuur, (2) hoe omgaan wordt met bestaande bomen en (3) hoe de uitvoering van de bouw zal geschieden waar al dan niet gebruik gemaakt wordt van de tuin van Kerklaan 21. Nadat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, danwel uiterlijk 1 jaar na start van de werkzaamheden, zal de tuin en overige eigendommen behorende bij Kerklaan 21 in oorspronkelijke staat terug gebracht worden.

Voorschriften met betrekking tot huisnummering

1. Het nummer moet zo dicht mogelijk bij de toegang(en) van het gebouw worden aangebracht op een vanaf de weg zichtbare plaats.
2. De afstand tussen de onderzijde van het nummer en het bij de toegang van het gebouw aansluitende niveau dient minimaal 1,75 m en maximaal 2,25 m te zijn, met dien verstande dat voor zover een toegang niet gelegen is aan de openbare weg, het nummer nabij de hoofdingang aan die weg dient te worden herhaald. Bij meerdere nummers is dan te volstaan met een verwijsbord met vermelding van het hoogste en laagste nummer.
3. Aan deze nummerschikking kunnen geen andere rechten worden ontleend. Evenmin mag uit het (de) in de beschikking genoemd nummer(s) worden afgeleid wat als voor-, achter- of zijkant van het te nummeren gebouw moet worden aangemerkt.
4. De bewoners of gebruikers van de genummerde ruimten worden door de bouwer van het object tijdig van dit besluit op de hoogte gesteld. Deze draagt er zorg voor dat de nummering voor oplevering wordt aangebracht, conform het gestelde onder punt a. of dat het nummer binnen vier weken na kennisgeving van dit besluit wordt aangebracht door de rechthebbende ingevolge artikel 6 van de Verordening naamgeving en nummering Adressen Ermelo 2011.
5. Aan het gebouw mogen geen andere nummerbordjes worden aangebracht.
6. Het nummer wordt toegekend op grond van artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering Adressen Ermelo 2011 en met inachtneming van artikel 149 van de Gemeentewet.

Voor appartementencomplex:

In situaties die op onoverzichtelijke wijze op de weg aansluiten, dienen zich verzamel- en/of verwijsborden te bevinden. De aanduidingen dienen duidelijk zichtbaar te zijn.

Verzamelborden dienen te worden aangebracht nabij één of meer van de volgende plaatsen:

- de (openbare) weg;
- de toegang van een (openbare) bij het gebouw behorende parkeergelegenheid of parkeergarage;
- de toegang van een afzonderlijk fietspad;
- de hoofdtoegang van het gebouw;



- de toegang van een gang, galerij, e.d.;
- een trap of lifthal;
- een lift.

Op "verzamelborden" kan worden volstaan met de vermelding van het laagste en het hoogste nummer, bijvoorbeeld: 2 - 24.

Informatie

Voor nadere informatie over het aanbrengen en/of leveren van het nummerplaatje kunt u zich wenden tot de heer W. van Steeg of de heer J. Walma, te bereiken via telefoonnummer 0341 56 71 13 of 0341 56 73 88.

Bijlagen

Voor de procedure, de overwegingen en de voorschriften, die deel uitmaken van deze vergunning, verwijzen wij u naar de bijlagen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning worden volgens de Legesverordening leges opgelegd. De opgelegde leges bedragen, na vaststelling van de bouwsom, in dit geval € 25.090,00. Binnenkort ontvangt u hiervoor van de heffingsambtenaar een legesnota. Mocht u bezwaar willen maken tegen de hoogte van de leges, dan kunt u dat doen naar aanleiding van die nota. Daar staat ook in genoemd op welke wijze u bezwaar kunt maken.

Overzicht opbouw leges

Opgegeven bouwkosten	€ 350.000,00
Vastgestelde bouwkosten	€ 800.000,00
activiteit: bouwen	€ 15.640,00
toepassen buitenplanse afwijking bij	
planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit	€ 7.980,00
welstandstoets	€ 1.470,00
Totaal	€ 25.090,00

De vastgestelde bouwenkosten wijken af van de opgegeven bouwkosten. Dit komt doordat uit de aangeleverde onderbouwing van de bouwkosten is gebleken dat de werkelijke kosten afwijken van de opgegeven bouwkosten.

Inwerking treden vergunning

Deze omgevingsvergunning treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (6 weken na publicatie in het Ermelo's Weekblad), LET OP u dient hierbij eerst te voldoen aan de Wet natuurbescherming, omdat er sprake is van een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Indien u of belanghebbenden een beroepschrift indienen en de werking van deze omgevingsvergunning na inwerkingtreding alsnog wilt laten opschorten, kan de voorlopige voorzieningenrechter van Rechtbank Gelderland worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Vanaf het moment dat een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort totdat op dat verzoek is beslist. Voorwaarde hierbij is wel dat onverwijlde spoed is vereist. Een voorlopige voorziening kan worden aangevraagd bij Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.



Beroep

U kunt binnen 6 weken na de dag van bekendmaking van dit besluit (publicatie in het Ermelo's Weekblad) beroep aantekenen. Het beroepschrift moet u ondertekenen en bevat ten minste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. U moet dit beroep indienen bij Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het indienen van een beroepschrift stelt de werking van dit besluit niet uit. Als er gelet op uw belangen spoed is vereist, bestaat er de mogelijkheid om na indiening van een beroepschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Nadere informatie

Als u vragen hebt over de inhoud van deze brief, kunt u contact opnemen met de heer H.A. de Jong, telefoonnummer 0341 56 74 70. U kunt echter ook via "[contact en openingstijden](#)" op de gemeentelijke website (www.ermelo.nl) een afspraak maken om deze brief of de te volgen processtappen door te spreken.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,
A.M. Weststrate,

P.J.T. van Daalen,

burgemeester,

afschrift gezonden aan:

- Craeft Advies B.V. Middelerf 14B, 3851 SP Ermelo
- r.batistamoraes@gelderland.nl (Provincie Gelderland);
- JdeRuijter@vallei-veluwe.nl (Waterschap Vallei en Veluwe);
- I.Holdinga@odnv.nl (Omgevingsdienst Noord Veluwe (ODNV));
- brandweer@vnog.nl (Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG));
- M.Wispelwey@putten.nl (archeoloog);
- m.woutersen@ermelo.nl (beleidsadviseur);
- k.braamskamp@ermelo.nl (beleidsadviseur);
- a.vandescheur@ermelo.nl (beleidsadviseur).



Bijlage

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning voor het realiseren van vijf appartementen op de locatie Dokter Holtropstraat 102 en 102a t/m 102d te Ermelo. Het gaat hierbij om de procedure, de overwegingen en de voorschriften bij deze vergunning.

Procedure/zienswijze

Deze omgevingsvergunning is voorbereid met een uitgebreide procedure. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op deze aanvraag. Daarom heeft een ontwerp van deze beschikking vanaf 1 februari 2023 tot en met 16 maart 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn beoordeeld, samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit (kenmerk e230010515).

Bij dit besluit behorende bijlagen

Deze aanvraag is ingediend via het Omgevingsloket online en heeft hierin het nummer 6326417. De volgende digitale bijlagen uit het Omgevingsloket online maken deel uit van dit besluit:

- Het digitale aanvraagformulier uit het Omgevingsloket online, (ingediend op 25 augustus 2021, ons kenmerk e210034395);
- d01_-_plattegronden_-_18012022, (ingediend op 20 januari 2022, ons kenmerk e220002664);
- d02_-_gevels_-_08112021, (ingediend op 15 november 2021, ons kenmerk e210045123);
- d03_-_constructie_-_08112021, (ingediend op 15 november 2021, ons kenmerk e210045124);
- d04-principedetails-21082021, (ingediend op 25 augustus 2021, ons kenmerk e210034466);
- d05_-_GBO_-_18012022, (ingediend op 20 januari 2022, ons kenmerk e220002663);
- AsbestinventarisatierapportK_rapport, (ingediend op 25 augustus 2021, ons kenmerk e210034459);
- akoestisch_ond-railverkeerslawaa-20042021, (ingediend op 25 augustus 2021, ons kenmerk e210034467);
- Quickscan_EV-22042021, (ingediend op 25 augustus 2021, ons kenmerk e210034470);
- Bodem-24022021, (ingediend op 25 augustus 2021, ons kenmerk e210034473);
- Bodem-nader_ond-05082021, (ingediend op 25 augustus 2021, ons kenmerk e210034474);
- BENG-berekeningen_Appartementengebouw_dokter_Holtropstraat_102_te_Ermelo, (ingediend op 15 november 2021, ons kenmerk e210045125);
- Bouwbesluitberekeningen_Appartementengebouw_Holtropstraat_102_te_Ermelo, (ingediend op 15 november 2021, ons kenmerk e210045126);
- Milieuprestatieberekening_Appartementengebouw_Holtropstraat_102_te_Er, (ingediend op 15 november 2021, ons kenmerk e210045127);
- Bewijslast_te_vergaren_tijdens_te_bouw_ivm_EP_berekening, (ingediend op 15 november 2021, ons kenmerk e210045128);
- Voorlopig_Energielabel_Appartement_102_BG_-15-11-2021, (ingediend op 16 november 2021, ons kenmerk e210045129);
- Voorlopig_Energielabel_Appartement_102A_VD1-15-11-2021, (ingediend op 16 november 2021, ons kenmerk e210045130);
- Voorlopig_Energielabel_Appartement_102B_VD1-15-11-2021, (ingediend op 16 november 2021, ons kenmerk e210045131);
- Voorlopig_Energielabel_Appartement_102C_VD2-15-11-2021, (ingediend op 16 november 2021, ons kenmerk e210045132);
- Voorlopig_Energielabel_Appartement_102D_VD2-15-11-2021, (ingediend op 16 november 2021, ons kenmerk e210045133);
- D05-Flora_en_Fauna-17032022, (ingediend op 17 maart 2022, ons kenmerk e220010787);
- D06-Flora en Fauna-05042022, (ingediend op 23 november 2022, ons kenmerk e220046357);



- Ruimtelijke onderbouwing Dokter Holtropstraat 102, Ermelo-20122022-V5, (ingediend op 16 mei 2023, ons kenmerk e230003757);
- Opmerkingen over onderzoek flora & fauna van bureau Bunschoek Natuurlijk, (ingediend op 15 september 2023, ons kenmerk e230043797);
- Nota beantwoording zienswijzen (kenmerk e230010515)

Ook de volgende bijlagen, die ons op papier zijn verstrekt (en door ons zijn gedigitaliseerd), maken deel uit van dit besluit:

- Brief van Provincie 'Controle wet natuurbescherming' 2023-011242, (ontvangen op 7 september 2023, ons kenmerk e230049885);

Er is naar aanleiding van een ingediende zienswijze een aangepaste stikstofberekening gemaakt. Deze maakt onderdeel uit van dit besluit:

- 20230516 Aangepast stikstofonderzoek Dr. Holtropstraat 102 Ermelo-samengevoegd, (ingediend op 16 mei 2023, ons kenmerk e230026663).

Als u er behoefte aan hebt om deze gedigitaliseerde bijlagen per mail te ontvangen, dan kunt u daarvoor een verzoek sturen naar omgevingsvergunning@ermelo.nl. Wij zullen uw mail dan beantwoorden en de bijlagen, die bij dit besluit horen, naar u mailen.

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit: Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Deze activiteit is getoetst aan de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- Aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit.
- Het plan is niet in strijd met de gemeentelijke Bouwverordening.
- Het project is gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Kom Ermelo' en 'Parkeernormen' en is hierin aangegeven met de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie H'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat:
 1. Volgens artikel 29.2.2, onder c, van de bestemmingsplanregels zijn er maximaal 2 wooneenheden toegestaan op dit perceel. In dit geval is er sprake van 5 wooneenheden.
 2. Volgens artikel 29.2.2, onder e, van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van een hoofdgebouw niet meer dan 60 graden bedragen. De dakhelling bedraagt 85 graden.
 3. De balkons worden 1,5 buiten het bouwvlak gebouwd. Volgens artikel 2.2 van de bestemmingsplanregels mogen ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.
 4. Op de voor Waarde - Archeologie H aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd voor zover het nieuwe gebouw groter is dan 100 m² en daarvoor de grond dieper dan 0,3 meter zal worden geroerd. In dit geval wordt een gebouw met een oppervlakte van meer dan 100 m² gebouwd en wordt de grond daarvoor dieper dan 0,3 meter geroerd.Ondanks deze strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning toch worden verleend. De onderbouwing hiervan is weergegeven onder 'Activiteit: Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.
- Het project is ook gelegen binnen het bestemmingsplan 'Parkeernormen'. De parkeerplaatsen die voor dit project in verband met het bestemmingsplan 'Parkeernormen' worden aangelegd moeten in stand worden gehouden. Bij het onttrekken van de parkeermogelijkheden (ook bij doorverkoop) kan er een strijdige situatie ontstaan op grond van het bestemmingsplan. Daar zal dan handhavend tegen worden opgetreden.



- Op grond van de Nota Omgevingskwaliteit heeft de Commissie Omgevingskwaliteit van het Gelders Genootschap een advies uitgebracht. Volgens het positieve advies van 13 september 2021 voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

Activiteit: Het handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

Deze activiteit is getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- Het project is gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Kom Ermelo' en 'Parkeernormen' en is hierin aangegeven met de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie H'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat:
 1. Volgens artikel 29.2.2, onder c, van de bestemmingsplanregels zijn er maximaal 2 wooneenheden toegestaan op dit perceel. In dit geval is er sprake van 5 wooneenheden.
 2. Volgens artikel 29.2.2, onder e, van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van een hoofdgebouw niet meer dan 60 graden bedragen. De dakhelling bedraagt 85 graden.
 3. De balkons worden 1,5 buiten het bouwvlak gebouwd. Volgens artikel 2.2 van de bestemmingsplanregels mogen ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.
 4. Op de voor Waarde - Archeologie H aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd voor zover het nieuwe gebouw groter is dan 100 m² en daarvoor de grond dieper dan 0,3 meter zal worden geroerd. In dit geval wordt een gebouw met een oppervlakte van meer dan 100 m² gebouwd en wordt de grond daarvoor dieper dan 0,3 meter geroerd.
- Ondanks deze strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning toch worden verleend. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (projectafwijklingsbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hierna volgt de onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Onderbouwing voor het toepassen artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wabo

Deze onderbouwing is opgesteld volgens de 'Beleidsregels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo' van de gemeente Ermelo.

Voor de overwegingen met betrekking tot het afwijken van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk e230003757).

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Uiterlijk binnen 1 jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden zal gestart moeten worden met de werkzaamheden. Na deze gestelde termijn zullen wij op grond van artikel 2.33, lid 1 of 2 van de Wabo beoordelen of er reden is om de vergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken.
2. Indien de werkzaamheden na aanvang van de werkzaamheden vervolgens gedurende 26 weken of meer stil komen te liggen kunnen wij de vergunning op grond van artikel 2.33, lid 1 of 2, van de Wabo alsnog intrekken.
3. Deze vergunning moet altijd aanwezig zijn op de plek waar de activiteiten plaatsvinden. Op verzoek van de degene die belast is met het toezicht op de naleving van de eisen moet deze vergunning ter inzage worden gegeven.
4. Indien u de vergunning bij verhuizing of verkoop wilt overdragen aan een ander dan moet u hiervoor een verzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders.



5. Melden van werkzaamheden

- Minimaal 2 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u contact opnemen met de gemeentelijke toezichthouder voor het maken van een afspraak voor een vooropname. Tijdens deze vooropname zal de beginsituatie van gemeentelijke eigendommen door een medewerker van de gemeente of externe digitaal worden vastgelegd.
- Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de peilhoogte en de rooilijn(en) ter plaatse zijn aangegeven door de gemeentelijk landmeter. Uitzetverzoek kunt u (tijdig) mailen aan landmeten@meerinzicht.nl onder vermelding van ons casenummer. Zie daarvoor de aanhef van de brief.
- De start van de bouw moet minimaal 5 werkdagen vóór aanvang worden gemeld bij de gemeentelijke toezichthouder.
- Grondverbetering werkzaamheden, het slaan van palen en het storten van beton moeten tenminste 2 werkdagen voor het uitvoeren van de werkzaamheden worden gemeld.
- De voltooiing van leidingen en putten, gereed melding van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) moet binnen 2 dagen na gereedkomen van de bouwwerkzaamheden worden gemeld.
- Bovenstaande meldingen aan onze gemeentelijke toezichthouder kunt u doen via telefoonnummer 0341 56 72 04 of via de website van de gemeente Ermelo, www.ermelo.nl/meldingbouw.

Het is belangrijk dat u bovenstaande meldingen doet. Het niet melden van de werkzaamheden kan betekenen dat u niet mag starten met de werkzaamheden of het gebouw niet in gebruik kunt nemen.

6. Inrichting bouwplaats

Voor aanvang van de werkzaamheden moet een inrichtingsplan inclusief ontsluiting van de bouwplaats worden ingediend bij de gemeentelijke toezichthouder. Het gebruik van gemeentegrond (voor bijvoorbeeld opslag (bouw)materiaal is niet zondermeer toegestaan. Hiervoor moet u op grond van de Algemene plaatselijke verordening een vergunning voor aanvragen bij de gemeente Ermelo, telefoonnummer 0341 56 73 21.

7. Afzetten bouwplaats

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende erfafscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.

8. Afzetten wegen in verband met het laden en lossen

Indien wegen, fietspaden of trottoirs moeten worden afgezet of tijdelijk afgesloten in verband met laden en lossen dan moet hiervoor minimaal 2 weken van tevoren contact worden opgenomen met de gemeente Ermelo, telefoonnummer 0341 56 73 21. Het afzetten mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid door hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) en de afvalinzameling.

9. Bemalen/lozen van water

Voor aanvang van bemaling werkzaamheden en het lozen van water moet een bemaling plan worden ingediend bij de afdeling Realisatie en Beheer, team beheer en grondzaken. Afhankelijk van de hoeveelheid water kan ook een vergunning van andere overheden noodzakelijk zijn. U moet hierover zelf overleg voeren met het Waterschap Veluwe, de provincie Gelderland en/of Rijkswaterstaat.



10. Schade

U moet zelf voorzorgsmaatregelen (laten) nemen om schade aan wegen, bomen, trottoirs en/of andere gemeentelijke eigendommen te voorkomen. Wordt tijdens de bouw toch schade aangebracht dan moet u dit direct melden bij de gemeente Ermelo, telefoonnummer 0341 56 73 21. Aanwijzingen van het bevoegde gezag moeten direct worden opgevolgd.

11. Wet natuurbescherming

Wij wijzen u erop dat de werkzaamheden moeten voldoen aan de Wet natuurbescherming. dat kan inhouden dat u, voorafgaand aan de werkzaamheden, een ontheffing moet vragen bij de Provincie Gelderland.

Datum
7 september 2023

Zaaknummer
2023-011242

Onderwerp
Controle Wet natuurbescherming

Inlichtingen bij
Provincieloket
026 359 99 99
post@gelderland.nl

Blad
1 van 2

Locatie inspectie
Dokter Holtropstraat 102 Ermelo

Datum inspectie
1 september 2023

Activiteit
Geplande sloop van bedrijfspand

Beste

Onze toezichthouder Vierhout, heeft op vrijdag 1 september 2023 n.a.v. een melding van de gemeente Ermelo een inspectie uitgevoerd op het adres Dokter Holtropstraat 102 te Ermelo. Op het adres staat een bedrijfspand leeg. In het kadaster staat u als eigenaar vermeld.

Wij hebben meerdere documenten van de gemeente Ermelo toegezonden gekregen, waaronder een Verkennend Flora- en faunaonderzoek van 3 mei 2021 en een aanvullend nader ecologisch onderzoek van 22 februari 2022. De beide onderzoeken zijn kennelijk in opdracht van u uitgevoerd vanwege de plannen om het pand te slopen. In de conclusie van het verkennend onderzoek staat vermeld dat er nader onderzoek moet worden uitgevoerd of er jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw en/of huismus aanwezig zijn en naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in het nog te slopen pand.

Er is nader onderzoek uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Bunschoek Natuurlijk. Het aanvullend onderzoek is niet conform de hiervoor vereiste kennisdocumenten en protocollen uitgevoerd. U voldoet hiermee niet aan de zorgplicht om het pand te kunnen gaan slopen.

Uit de inspectie van onze toezichthouder blijkt ook dat het pand meerdere openingen biedt voor gebouw bewonende soorten als huismus, gierzwaluw en vleermuizen.

Uw verplichtingen

Voordat u het bedrijfspand aan de Dokter Holtropstraat 102 Ermelo (laat) slopen, of openingen in het pand laat dichtmaken, dient u aanvullend ecologisch onderzoek uit te (laten) voeren naar de aanwezigheid van gebouw bewonende soorten als huismus,

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 **provincie**
Gelderland

Datum
7 september 2023

Zaaknummer
2023-011242

Blad
2 van 2

gierzwaluw en vleermuizen. Deze onderzoeken zullen moeten worden uitgevoerd volgens de daarvoor geldende kennisdocumenten en protocollen.

Voor deze brief geldt:

- Wet natuurbescherming artikel 1.11
 1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
 2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor in het wild levende dieren en planten:
 - a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
 - b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Voorkom sancties

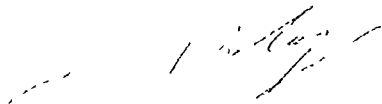
Wanneer u niet voldoet aan de voorwaarden van de Wet natuurbescherming, zijn wij verplicht te handhaven. Dit betekent o.a. dat wij een dwangsom kunnen opleggen en/of herstelmaatregelen kunnen opleggen. Ook kunnen wij bevorderen dat er strafrechtelijk wordt opgetreden.

Een afschrift van deze brief hebben wij gezonden aan gemeente Ermelo en de Omgevingsdienst Noord-Veluwe

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Kijk daarvoor op [gelderland.nl](https://www.gelderland.nl). U kunt ook contact opnemen met het Provincieloket via telefoonnummer 026 359 99 99. Houdt u het zaaknummer van deze brief bij de hand. We kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Plv. teammanager Handhaving