



Maatschap J. Hoegen en G. Hoegen-van Leeuwen
T.a.v. de heer J. Hoegen
Jhr Dr C.J Sandbergweg 31
3852 PT 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 19 oktober 2023
onderwerp Omgevingsvergunning
onze ref. e230047934
casenr. 22e0001940
behandeld door De heer H.A. de Jong
telefoon direct 0341 56 74 70

Geachte heer Hoegen,

Op 30 september 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het bouwen van een agrarische werktuiglods en het aanleggen van een kuilvoerplaat op de locatie Jhr. Dr. C.J. Sandbergweg 31 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 bouwen van een agrarische werktuiglods en het aanleggen van een kuilvoerplaat op de locatie Jhr. Dr. C.J. Sandbergweg 31 te Ermelo te verlenen. De digitale stukken uit het Omgevingsloket online maken deel uit van deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening (bestemmingsplan);
- Het uitvoeren van een werk geen gebouw zijnde.

Voorschriften met betrekking tot bouwen

Dit besluit moet worden uitgevoerd volgens de volgende voorschriften:

1. Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.
2. 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.
3. Voor het bepalen van de toelaatbare gronddruk en de aanlegdiepte van de fundering of de toelaatbare puntweerstand en de lengte van de funderingspalen, moeten alsnog sonderingen worden verricht, waarvan de uitkomsten ter beoordeling aan het bouwtoezicht moeten worden toegestuurd.



4. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend bij de gemeente Ermelo:
 - 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.
 - Bemonstering van het dak (golfprofiel met matte uitstraling), en de overheaddeuren (donkere kleurstelling).

Voorschriften met betrekking tot bescherming en instandhouding van de ter plaatse voorkomende botanische waarden en faunistische waarden;

Dit besluit moet worden uitgevoerd volgens de volgende voorschriften:

5. De verwijdering van beplanting en het bouwrijp maken dient te worden uitgevoerd buiten de broedtijd van vogels. Eventuele vroege of late legfels van vogels mogen niet worden verstoord. De beste tijd is tussen 15 juli en 15 maart. Als onverhoopt beschermde soorten worden aangetroffen moet het werk worden stilgelegd tot er een passende oplossing is gevonden. Er dient dan een ter zake deskundige te worden ingeschakeld.
6. De gemeente heeft beleid voor groen- en natuurinclusief bouwen. Om hieraan te voldoen zijn in het bijgaand memo groen- en natuurinclusief bouwen, Jhr Dr. C.J. Sandbergweg te Ermelo d.d. 30 september 2022 (opgesteld door ORAMBA) een aantal maatregelen genoemd.
7. Bovenstaande maatregelen dienen conform de memo binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van deze vergunning te worden uitgevoerd. Deze maatregelen dienen goed te worden onderhouden en in stand te worden gehouden. Eén en ander zoals in de bijgaand memo staat aangegeven.

Voorschriften met betrekking tot bescherming en instandhouding van de ter plaatse voorkomende eigen landschapswaarden kleinschalig landschap en oud verkavelingspatroon;

Dit besluit moet worden uitgevoerd volgens de volgende voorschriften:

1. Het bij deze vergunning behorende landschappelijk inpassingsplan dient binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van deze vergunning te worden uitgevoerd. Deze landschappelijke maatregelen / beplanting dienen goed te worden onderhouden en in stand te worden gehouden conform het bij dit besluit behorende landschappelijk inpassingsplan.

Bijlagen

Voor de overige 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 € 12.741,16. 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.

- De bouwkosten zijn ambtelijk vastgesteld, overeenkomstig de legesnota 2023, conform de richtprijzen uit de meest recente uitgave van "Reed Business Taxatieboekje (Her)bouwkosten op €189.419,00.
Uitgangspunten: Agrarische functies, loods (open), Laag [878 m²]



Overzicht opbouw leges

Opgegeven bouwkosten	€	138.500,00
Vastgestelde bouwkosten	€	189.419,00
welstandstoets	€	397,78
activiteit: bouwen	€	4.088,38
activiteit: aanleggen	€	275,00
toepassen buitenplanse afwijking bij planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit	€	7.980,00
Totaal	€	12.741,16

Inwerking treden vergunning

Deze omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (6 weken na publicatie in het Ermelo's Weekblad), 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 de 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 de 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 de 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 de 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.

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

P.J.T. van Daalen,
burgemeester,

afschrift gezonden aan:

- Oramba, t.a.v. de heer Bos, Van Breugelplantsoen 83, 3771VN Barneveld;
- Craeft Advies B.V., t.a.v. de heer J. Vijfhuizen, Middelerf 14 B, 3851 SP Ermelo;
- r.batistamorais@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 project het bouwen van een agrarische werktuigluids en het aanleggen van een kuilvoerplaat op de locatie Jhr. Dr. C.J. Sandbergweg 31 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 20 juli 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 geen gebruik gemaakt.

Bij dit besluit behorende bijlagen

Deze aanvraag is ingediend via het Omgevingsloket online en heeft hierin het nummer 7292461. De volgende digitale bijlagen uit het Omgevingsloket online maken deel uit van dit besluit:

- Het digitale aanvraagformulier uit het Omgevingsloket online, (ingediend op 30 september 2022, ons kenmerk e220038351);
- W23-9gps, (ingediend op 30 september 2022, ons kenmerk e220038538);
- Wtb23-9, (ingediend op 30 september 2022, ons kenmerk e220038539);
- Landschappelijkinpassing_3-8, (ingediend op 30 september 2022, ons kenmerk e220038542);
- QuicksanFF26-8, (ingediend op 30 september 2022, ons kenmerk e220038543);
- MemoNatuurinclBouwen30-9, (ingediend op 30 september 2022, ons kenmerk e220038544);
- Tekening aanleggen kuilvoerplaat 04-04-2023, (ingediend op 4 april 2023, ons kenmerk e230030008);
- FormWabo4-4, (ingediend op 4 april 2023, ons kenmerk e230030010);
- FormulierdeelAanleg4-4, (ingediend op 4 april 2023, ons kenmerk e230030188);
- RuimtelOnderb20-3, (ingediend op 20 maart 2023, ons kenmerk e230030191);
- Aeriuserb31-3, (ingediend op 1 april 2023, ons kenmerk e230030192).

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 het bestemmingsplan 'Buitengebied Agrarische Enclave en Speuld' en is hierin aangegeven met:
Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden;
Dubbelbestemming Waarde - Archeologie H;
Dubbelbestemming Waarde - Landgoed;
Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - landschapswaarden 1;
Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - landschapswaarden 4;
Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - natuurwaarden 1;
Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - natuurwaarden 2;
Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - natuurwaarden 3;
Gebiedsaanduiding overige zone - natuurrand;
Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied.
Ondanks de 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 aanwezig zijn moeten in stand worden gelaten. Er hoeft niet in extra parkeervoorzieningen te worden voorzien.
- Op grond van de Nota Omgevingskwaliteit heeft de Commissie Omgevingskwaliteit een advies uitgebracht. Volgens het advies van 14 maart 2023 voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand, mits het dak wordt uitgevoerd in een golfprofiel met matte uitstraling, en de overheaddeuren worden uitgevoerd in een donkere kleurstelling.

Activiteiten: 'Het handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)' en 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden';

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

- Het project is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Agrarische Enclave en Speuld' en is hierin aangegeven met:
Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden;
Dubbelbestemming Waarde - Archeologie H;
Dubbelbestemming Waarde - Landgoed;
Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - landschapswaarden 1;
Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - landschapswaarden 4;
Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - natuurwaarden 1;
Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - natuurwaarden 2;
Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - natuurwaarden 3;
Gebiedsaanduiding overige zone - natuurrand;
Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied.
- Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gerealiseerd. De voorgenomen uitbreiding ligt niet in een bouwvlak. Het project is daardoor in strijd met de bouwbepalingen.
- Ondanks deze strijdigheden met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning toch worden verleend. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3' (projectafwijkingsbesluit) 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

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheden (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°). Er kan eveneens geen gebruik worden gemaakt van de zogenaamde kruimelregeling (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°) omdat het strijdig gebruik van gronden ten behoeve van een (bedrijfs)woning buiten de bebouwde kom niet in de kruimellijst voorkomt (Besluit omgevingsrecht bijlage II artikel 4). Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wabo is van toepassing voor overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat kan er een omgevingsvergunning worden verleend;

Voor de overwegingen met betrekking tot het afwijken van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing:

- RuimtelOnderb20-3, (ingediend op 20 maart 2023, ons kenmerk e230030191).

VVGB gemeenteraad

Aanvrager heeft ten behoeve van de ontwikkeling een omgevingsvergunning aangevraagd voor de onderdelen bouwen, werk of werkzaamheden uitvoeren en het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening (bestemmingsplan). Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) als bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van de gemeenteraad vereist, aangezien de ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Uiterlijk binnen 1 jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden moet u starten met de werkzaamheden. Na deze gestelde termijn zullen wij 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. Een afschrift van deze vergunning moet aanwezig zijn op de plek waar de activiteiten plaatsvinden en moet op verzoek worden getoond aan toezichthoudende ambtenaren.
4. Wanneer 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.
 - Grondverbeteringswerkzaamheden, 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 71 67 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 Verordening fysieke leefomgeving een vergunning voor aanvragen bij de gemeente Ermelo, telefoonnummer 0341 56 73 21.

7. 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.

8. 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.

9. 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.