

Stichting UWOON
T.a.v. de heer P. Vos
Postbus 270
3840 AG HARDERWIJK

Raadhuisplein 2
Postbus 500
3850 AM Ermelo
t 0341 56 73 21
f 0341 56 73 69
e gemeente@ermelo.nl
i www.ermelo.nl
NL92 BNGH 0285 0024 49

datum
onderwerp Omgevingsvergunning
onze ref. 14006993
casenr. 2012-11278
behandeld door Medewerker vergunningen
afdeling Publiekszaken
telefoon direct 0341 56 72 32

Geachte heer Vos,

Op 21 december 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het bouwen van 10 rug-aan-rug woningen (Trefpunt fase 2b) op de locatie Alexiahof 49 t/m 57 en 54 t/m 62 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 te verlenen voor het bouwen van 10 rug-aan-rug woningen (Trefpunt fase 2b) op de locatie Alexiahof 49 t/m 57 en 54 t/m 62 te Ermelo. 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)

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 in dit geval € 18.295,50. Binnenkort ontvangt u hiervoor van de heffingsambtenaar een legesnota met acceptgiro. 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.

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 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.

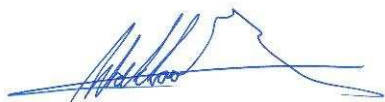
Beroep

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 afdeling Publiekszaken, telefoonnummer 0341 56 72 32. U kunt via de klantadviseurs van de gemeente eventueel een afspraak maken om deze brief te bespreken.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,
namens deze,
W. van der Schaaf,
hoofd afdeling Publiekszaken,



afschrift gezonden aan:

– inTex architecten B.V.
De heer L.M.C. Banning
Postbus 912
6800 AX ARNHEM

Interne afschriften:

– omgevingsvergunning@ermelo.nl (voor publicatie)

– Toos Arends (team handhaving)

Vul hier de verzendinstructie in
(niet ingevulde velden worden gezien als nee)

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Verzenden document(en) nummer(s) | : | 14006993 |
| 2. Mee te sturen bijlage(n) (corsanummers bijlage(n) vermelden) | : | Nee |
| 3. Bijlage(n) meesturen bij externe afschriften | : | Nee |
| 4. Bijlage(n) meesturen bij interne afschriften | : | Nee |
| 5. Mee te sturen niet digitale bijlage(n) (afzonderlijk aanleveren bij div met vermelding van casenummer) | : | Ja
Start bouw-/gereedmeldingskaartjes |
| 6. Externe afschriften | : | Ja |
| 7. Interne afschriften | : | Ja |

Overzicht leges

Opgegeven bouwkosten	€	815.000,00
Vastgestelde bouwkosten	€	815.000,00
afwijken bestemmingsplan artikel 2.12.1 a onder 3 van de Wabo (meervoudig)	€	7.675,00
welstandstoets (advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)	€	1.520,50
activiteit bouwen	€	9.100,00
Totaal	€	18.295,50

Bijlage

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning voor het project het bouwen van 10 rug-aan-rug woningen (Trefpunt fase 2b) op de locatie Alexiahof 49 t/m 57 en 54 t/m 62 te Ermelo. Het gaat hierbij om de procedure, de overwegingen en de voorwaarden bij deze vergunning.

Procedure

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 21 november 2013 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.

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bij dit besluit behorende bijlagen

Deze aanvraag is ingediend via het Omgevingsloket online en heeft hierin het nummer 673219. De volgende digitale bijlagen uit het Omgevingsloket online maken deel uit van dit besluit:

- Het digitale aanvraagformulier uit het Omgevingsloket online, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082634)
- 673219_1356084974217_machtiging_inTex, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082874)
- 673219_1356085447293_12-11-14_Bouwaanvraag berekening, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082876)
- 673219_1356085582844_B-100_B-300 details fundering, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082877)
- 673219_1356085674406_B-101 fundering beg. grond, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082878)
- 673219_1356085722720_B-301 1^e en 2^e verdiepingvloer, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082879)
- 673219_1356085843962_Sonderingen, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082880)
- 673219_1356085921750_2120819_type_D_v4_20-12-2012 BB berekeningen, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082881)
- 673219_1356086260162_2120819_type_E_v4_20-12-2012 BB berekeningen, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082882)
- 673219_1356107618210_32-10 details, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082888)
- 673219_1356107978200_412007_kleuren materiaal staat_RAR_woningen, (ingediend op 21 december 2012, ons kenmerk 12082889)
- 673219_1363252501140_32-01b_plattegronden, (ingediend op 14 maart 2013, ons kenmerk 13011984)
- 673219_1380199613092_20130926121321833 statische berekening, (ingediend op 26 september 2013, ons kenmerk 13039750)

- 673219_1380200045096_Ruimtelijke_onderbouwing, (ingediend op 26 september 2013, ons kenmerk 13039751)
- 673219_1380200157600_37-00c_-_Situatie_fase_2B, (ingediend op 26 september 2013, ons kenmerk 13039752)
- 673219_1380200260814_37-03c_-_Gevels gewijzigde, (ingediend op 26 september 2013, ons kenmerk 13039753)
- 673219_1380200311172_37-03d_-_Plattegrond_2e_verdieping, (ingediend op 26 september 2013, ons kenmerk 13039754)
- 673219_1380200362010_37-10_20_-_detail_20, (ingediend op 26 september 2013, ons kenmerk 13039755)
- Natuuronderzoek Alexiahof, (ingediend op 10 oktober 2013, ons kenmerk 13041551)
- Akoestisch onderzoek Alexiahof, (ingediend op 10 oktober 2013, ons kenmerk 13041553)

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 bestemmingplan 'Het Trefpunt' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Wonen-woongebouw'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de gronden volgens artikel 7.1 zijn bestemd voor woongebouwen. Een woongebouw is volgens de begripsbalingen van het bestemmingsplan: Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten. Dit bouwplan betreft niet het bouwen van een woongebouw, maar het bouwen van 10 rug-aan-rug woningen zonder gemeenschappelijke verkeersruimten. 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'.
- Op grond van de welstandsnota heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap een advies uitgebracht. Volgens het positieve advies van 13 september 2013 voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

De bouwkosten hebben wij vastgesteld op € 815.000,00.

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 het bestemmingplan 'Het Trefpunt' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Wonen-woongebouw'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de gronden volgens artikel 7.1 zijn bestemd voor woongebouwen. Een woongebouw is volgens de begripsbalingen van het bestemmingsplan: Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten. Dit bouwplan betreft niet het bouwen van een woongebouw, maar het bouwen van 10 rug-aan-rug woningen zonder gemeenschappelijke verkeersruimten.
- Ondanks deze strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning toch worden verleend. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (projectafwijakingsbesluit) 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 2°, Wabo

Deze onderbouwing is opgesteld volgens de ´Beleidsregels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° 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 13039751)

Overige overwegingen

Ook met de volgende punten moet volgens de beleidsregels rekening worden gehouden bij het afwijken van het bestemmingsplan:

Het straat- en bebouwingsbeeld (ruimtelijke structuur van de omgeving)

Dit bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor het straat- en bebouwingsbeeld. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De woonsituatie

De woonsituatie verandert niet door dit bouwplan. In de oorspronkelijke plannen waren hier woongebouwen gepland.

De verkeersveiligheid

Dit bouwplan heeft geen invloed op de verkeersveiligheid.

De sociale veiligheid en/of externe veiligheid

Dit bouwplan heeft geen invloed op de sociale veiligheid.

De milieusituatie

De milieusituatie verandert niet door dit bouwplan.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden veranderen niet door dit bouwplan.

Conclusie

Het betreft een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften waarvoor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo, artikel 4 van bijlage II van het Bor en de gemeentelijke ´Beleidsregels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo´.

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende algemene voorwaarden verbonden:

- Wij kunnen een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, onder andere als u gedurende 3 jaar na het verlenen van de vergunning nog geen handelingen hebt verricht met gebruikmaking van de vergunning. Dit is geregeld in artikel 2.33 van de Wabo. Na deze gestelde termijn zullen wij beoordelen of er reden is om de vergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken.

Wij lichten u in als wij het voornemen hebben de vergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Het is voor het plannen van de werkzaamheden wellicht goed om daar rekening mee te houden.

- Wij kunnen de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' intrekken als u gedurende 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning nog geen handelingen hebt verricht met gebruikmaking van de vergunning. Of als de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen. Na deze gestelde termijn zullen wij beoordelen of er reden is om de vergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Wij lichten u in als wij het voornemen hebben de vergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Het is voor het plannen van de werkzaamheden wellicht goed om daar rekening mee te houden.
- 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.
- 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.

Activiteit: Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Deze activiteit moet worden uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.
- 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.
- Voor het maken van een nieuwe uitrit of het veranderen van een uitrit moet u een melding indienen bij de afdeling Realisatie en Beheer, team werkvoorbereiding en realisatie. Een dergelijke melding kunt u indienen via de website van de gemeente Ermelo, www.ermelo.nl.
- De hoogte van het vloerpeil moet worden vastgesteld in overleg met een toezichthouder van de afdeling Realisatie en Beheer. Deze is telefonisch te bereiken onder nummer 0341 56 72 04/06.
- 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.
- In de verkeersruimten moeten op het lichtnet aangesloten rookmelders worden geplaatst conform NEN 2555.
- 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.

Melden van werkzaamheden

- Minimaal 2 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u contact opnemen met de afdeling Realisatie en Beheer voor het maken van een afspraak voor een vooropname, telefoonnummer 0341 56 72 04/11. Tijdens deze vooropname zal de beginsituatie van gemeentelijke eigendommen door een medewerker van de gemeente digitaal worden vastgelegd.
- Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de peilhoogte en de rooilijnen ter plaatse zijn aangegeven. Voor het uitzetten dient u minimaal 7 werkdagen van tevoren contact op te nemen met de bouwcontroleurs van de afdeling Realisatie en Beheer, team handhaving, telefoonnummer 0341 56 72 04/11.

- De start van de bouw moet minimaal 2 werkdagen vóór aanvang worden gemeld bij de afdeling Realisatie en Beheer middels het bijgevoegde donkergele kaartje 'Kennisgeving aanvang werkzaamheden'.
- Grondverbeteringwerkzaamheden, 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, gereedmelding van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) moet binnen 1 maand na gereedkomen van de bouwwerkzaamheden worden gemeld bij de afdeling Realisatie en Beheer middels bijgevoegde lichtgele kaartje 'Kennisgeving voltooiing werkzaamheden'.

Inrichting bouwplaats

- Voor aanvang van de werkzaamheden moet een inrichtingsplan inclusief ontsluiting van de bouwplaats worden ingediend bij de afdeling Realisatie en Beheer. Het gebruik van gemeentegrond is niet zondermeer toegestaan. Hiervoor moet u overleg voeren met de afdeling Realisatie en Beheer, team veiligheid, telefoonnummer 0341 56 72 04/11.

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.

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 afdeling Publiekszaken van de gemeente Ermelo, telefoonnummer 0341 56 72 32. Het afzetten mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid door hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) en de afvalinzameling.

Bemalen/lozen van water

- Voor aanvang van bemalingwerkzaamheden en het lozen van water moet een bemalingplan 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.

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 afdeling Publiekszaken van de gemeente Ermelo, telefoonnummer 0341 56 72 32. Aanwijzingen van het bevoegde gezag moeten direct worden opgevolgd.

Ingebruikgeving/-neming

- Het is niet toegestaan een nieuw of vernieuwd gebouw of een gedeelte daarvan zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders in gebruik te nemen of te geven.

Voorwaarde met betrekking tot Flora- en faunawet

- Wij wijzen u erop dat de werkzaamheden moeten voldoen aan de Flora- en faunawet (bescherming van planten- en diersoorten).

Bouwbesluit 2012

- Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet worden voldaan aan artikel 1.23 tot en met 1.25 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.