

De Dahlia B.V.
T.a.v. de heer W. de Vries
Groenewoudseweg 10
3853 NL ERMELO

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 3 juli 2015
onderwerp Omgevingsvergunning
onze ref. 15023220
casenr. 2014-10087
behandeld door Medewerker vergunningen
afdeling Publiekszaken
telefoon direct 0341 56 72 32

Geachte heer De Vries,

Op 14 juli 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het bouwen van 23 appartementen met praktijkruimten en stallingsgarage op de locatie Telgterweg 3 - 9 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 23 appartementen met praktijkruimten en stallingsgarage op de locatie Telgterweg 3 - 9 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)

Voorwaarden met betrekking tot bouwen

Dit besluit moet worden uitgevoerd volgens 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 aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten er nog materiaalmonsters worden aangeboden ter goedkeuring door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap.
- 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.
- Mogelijk heeft u voor het plaatsen van installaties nog een omgevingsvergunning nodig. Voor deze vergunning dient u dan een afzonderlijke aanvraag in te dienen.

- 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.
- 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
- 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.

Besluit huisnummering

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

Straat	Telgterweg 3-3a
Postcode	3853 NC
Pand id	7990

Wij hebben besloten om het volgende toe te kennen:

Straat	Telgterweg 3, 5, 5a t/m 5 ^e , 5g t/m 5h, 5j t/m 5l, 7, 7a t/m 7 ^e , 7g t/m 7h, 7j t/m 7l en 9
Postcode	3853 NC

Nummering en voorwaarden

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(e) 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.
7. Voor nadere informatie over het aanbrengen en/of leveren van het nummerplaatje kunt u zich wenden tot de heer O. Mulder, te bereiken via telefoonnummer 0341 567382 of 06 13696706.

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

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 € 42.150,00. 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.

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.

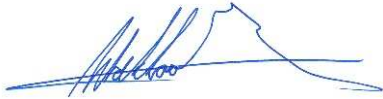
Beroep

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:

- Veluws Ontwerpburo B.V., Stationsstraat 36A, 3851 NJ Ermelo
- Vlieg Advies, Horster-Zoomweg 3, 3853 MC Ermelo
- De heer D. Dekker, Jan van Malesteinweg 19, 3851 JW Ermelo
- Mevrouw M. van Dam- Snoei, Akkermaalshout 20, 3851 EX Ermelo
- Mevrouw J. Brons- Ambachtsheer, Leeuwerikstraat 93, 3853 AC Ermelo

afschrift gezonden aan (per e-mail):

- Politie Noord- en Oost Gelderland, Postbus 618, 3700 AP Apeldoorn, beheer@mkon.nl
- Vitens, t.a.v. afdeling Klantenservice, Postbus 1205, 8000 VB Zwolle, klantenservice@vitens.nl
- Liander nv, Postbus 50, 6920 AB Duiven, Nederland, Locatiecode: 2RA5310
Batchplanning.monitoring@alliander.com
- UPC Nederland, t.a.v. de heer G. Dall'Olio, Postbus 187, 7200 AD Zutphen, adresbeheer@upc.nl
- DVL milieuservice, t.a.v. de heer Brouns, De kempen 7, 6021 PZ Budel, info@aconov.nl

I

Overzicht leges

Opgegeven bouwkosten	€	3.000.000,00
Vastgestelde bouwkosten	€	3.000.000,00
activiteit bouwen	€	30.950,00
afwijken bestemmingsplan artikel 2.12.1 a onder 3 van de Wabo (meervoudig)	€	7.675,00
welstandstoets (advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)	€	3.525,00
Totaal	€	42.150,00

Bijlage

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning voor het project het bouwen van 23 appartementen met praktijkruimten en stallingsgarage op de locatie Telgterweg 3 - 9 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 2 april 2015 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. In de periode daarvoor zijn wel drie zienswijzen ingediend. Om redenen van zorgvuldigheid hebben wij deze zienswijzen meegenomen en heeft er een gesprek plaatsgevonden met de indieners.

Samengevat gaat het om de volgende zienswijzen:

Ingediende zienswijzen

1. **12 augustus 2014, Vlieg Advies, namens de heer D. Dekker, Jan van Malesteinweg 19 (3851 JW Ermelo) (corsanr. 14046690)**

Samenvatting zienswijze

- 1.1 Zicht vanaf de galerij op verdieping 1 en 2 op het perceel van indiener (Telgterweg 1), verzocht wordt deze gevel te voorzien van matglas waarmee het zicht op het betreffende perceel onmogelijk wordt;
- 1.2 Onzekere verhuurbaarheid van het pand aan de Telgterweg 1 door deze ontwikkeling;
- 1.3 Men verwacht schaduw hinder van het nieuwe pand op het perceel van indiener. Indiener verzoekt het nieuwe pand enkele meters noordelijk te verschuiven;
- 1.4 Bereikbaarheid van het perceel van indiener tijdens de bouw van het pand. Indiener verzoekt voorschriften in de omgevingsvergunning op te nemen.

Hoorzitting

Op 21 mei 2015 is een hoorzitting gehouden. De heren D. Dekker en R. Vlieg van 'Vlieg Advies' waren aanwezig en hebben de gelegenheid gekregen hun ingediende zienswijze toe te lichten. Van de zijde van de gemeente waren aanwezig de heer ing. G.J. Janssen en de heer A.C. Wagenaar. Hierna volgt de gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 In het ontwerp zijn ramen aan de zuidzijde van het complex voorzien van matglas. Hiermee wordt aan de zienswijze voldaan.
- 1.2 Het perceel aan de Telgterweg 1 blijft via de Telgterweg bereikbaar. Binnen de bestemming 'Kantoor' die het pand in het vigerend bestemmingsplan heeft zijn functies die passend binnen de bestemming mogelijk. Andere functie vergen maatwerk als het gaat om vergunbaarheid van de activiteiten. Hierop is in dit stadium nog geen antwoord te geven.
- 1.3 Uit de bezonningsstudie, die als bijlage (7) bij het ontwerp omgevingsvergunning hoort, blijkt het perceel aan de Telgterweg 1 geen hinder te ondervinden van het nieuwe complex. De schaduwwerking is voornamelijk te noorden van het complex te verwachten. Toch is gekeken of het complex meer naar het noorden opgeschoven kon worden. Dit is beperkt mogelijk, maar is niet wenselijk gezien de stedenbouwkundige inpassing van het complex.
- 1.4 Het perceel aan de Telgterweg dient ten aller tijde bereikbaar te zijn vanaf de Telgterweg. Het kan voorkomen dat bij bepaalde werkzaamheden aan het complex de inrit tijdelijk wordt afgesloten. In de vergunning worden hiervoor voorwaarden opgenomen. Dit zijn standaard voorwaarden die voor alle omgevingsvergunning en -activiteiten geldt.

2. 4 december 2014, mevrouw M. van Dam – Snoei, Akkermaalshout 20 (3851 EX Ermelo) (corsanr 14067334)

Samenvatting zienswijze

- 2.1 Hoe kan een gebouw met een dergelijke stijl gebouwd worden?

Hoorzitting

Op 16 juni 2015 is een hoorzitting gehouden. Mevrouw Van Dam was aanwezig en heeft de gelegenheid gekregen de ingediende zienswijze toe te lichten. Van de zijde van de gemeente waren aanwezig de heer ing. G.J. Janssen en de heer A.C. Wagenaar. Hierna volgt de gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie

- 2.1 De gemeenteraad heeft op 16 januari 2014 beeldkwaliteitseisen vastgesteld voor deze locatie. Het plan past binnen de gestelde eisen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft op 6 november 2014 positief geadviseerd over het bouwplan.

3. 16 januari 2015, mevrouw J. Brons – Ambachtsheer, Leeuwerikstraat 93 (3853 AC Ermelo) (corsanr 15002320)

Samenvatting zienswijze

- 3.1 Het projectbord van dit plan staat er illegaal;
3.2 De locatie van een woonzorgcentrum is niet goed gekozen;
3.3 Het nieuwe pand komt te dicht op het spoor te liggen;
3.4 Er ontstaat een gevaarlijke inrit op de Telgterweg;
3.5 Hoogbouw is niet geschikt voor senioren.

Hoorzitting

Op 16 juni 2015 was een hoorzitting gepland. Mevrouw Brons heeft geen gebruik gemaakt van de uitnodiging. Later ontvingen wij een brief dat ze wegens ziekte geen gebruik kon maken van de uitnodiging. Hierna volgt de gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie

- 3.1 Het projectbord maakt geen deel uit van de procedure uitgebreide omgevingsvergunning.
3.2 Het betreft een particulier initiatief dat gesteund wordt door het college en de gemeenteraad. Het vigerende bestemmingsplan heeft voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid naar een woongebouw opgenomen. De afwijking heeft alleen betrekking op de wijkfuncties die het complex wellicht gaat herbergen.
3.3 Uit akoestisch onderzoek (bijlage 2) blijkt dat bij het gebouw op een aantal appartementen de grenswaarde van 48 db(A) wordt overschreden, hiervoor is een hogere grenswaarde vastgesteld (zie ontwerpbesluit Hogere grenswaarde geluid). Het gebouw is zo ingericht dat een geluidluwe galerij als een schil om de appartementen ligt. Hierdoor is een aanpassing gedaan om geluid te minimaliseren. Het onderdeel externe veiligheid is ook onderzocht (bijlage 3) hieruit blijkt dat het groepsrisico minimaal toeneemt. Het gebouw is op een aantal punten aangepast naar aanleiding van het onderzoek.
3.4 Het complex met parkeerkelder wordt ontsloten op de bestaande in- en uitrit die reeds door garage 'Hordijk' en achtergelegen kantoorgebouw gebruikt wordt. Er ontstaat hierdoor geen gevaarlijke situatie. Vanuit verkeerkundige hoek is de bestaande in- en uitrit voldoende om het nieuwe complex aan te sluiten, het betreft een overzichtelijke situatie.
3.5 Het complex is voorzien van domotica (huisautomatisering) en er is een lift aanwezig. Het betreft een hoogbouw tot twee bouwlagen met een penthouse. Dit complex is geschikt gemaakt voor senioren.

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 1381465. De volgende digitale bijlagen uit het Omgevingsloket online maken deel uit van dit besluit:

- Het digitale aanvraagformulier uit het Omgevingsloket online, (ingediend op 14 juli 2014, ons kenmerk 14042188)
- 1381465_1405091032201_1530-140711-OV012-situatie-parkeren-groen, (ingediend op 14 juli 2014, ons kenmerk 14042232)
- 1381465_1405091072092_1530-140711-OV013-situatie-infiltratie, (ingediend op 14 juli 2014, ons kenmerk 14042233)
- 1381465_1405323383845_1530-140711-OV115-binnentuin-plattegrond, (ingediend op 14 juli 2014, ons kenmerk 14042235)
- 1381465_1405323430920_1530-140711-OV131-brandcompartimentering, (ingediend op 14 juli 2014, ons kenmerk 14042236)
- 1381465_1405323532690_1530-140711-OV141-verblijfsgebieden, (ingediend op 14 juli 2014, ons kenmerk 14042237)
- 1381465_1405323569875_1530-140711-OV142-overzicht gebruiksfuncties, (ingediend op 14 juli 2014, ons kenmerk 14042238)
- 1381465_1405323604717_1530-140711-OV143-toegankelijkheidssector, (ingediend op 14 juli 2014, ons kenmerk 14042239)
- 1381465_1405348187601_1530-140711-OV312-detail_binnentuin, (ingediend op 14 juli 2014, ons kenmerk 14042249)
- 1381465_1406108122091_1530-140716-formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012, (ingediend op 23 juli 2014, ons kenmerk 14043801)
- 1381465_1406108232735_Wavin-infiltratieberekening-A14-0506, (ingediend op 23 juli 2014, ons kenmerk 14043802)
- 1381465_1406111590565_1530-140723-OV400-principedetails, (ingediend op 23 juli 2014, ons kenmerk 14043809)
- 1381465_1410170354364_1530-140908-OV400B-detailoverzicht-B, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052974)
- 1381465_1410170460987_1530-140908-OV400-Principedetails, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052975)
- 1381465_1410175056461_DO-01_2014-01-16_kelder-w1, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052976)
- 1381465_1410175179990_DO-02_2014-01-16_plgr_0-w1, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052977)
- 1381465_1410175219220_DO-03_2014-01-16_plgr_1-w1, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052978)
- 1381465_1410175252891_DO-04_2014-01-16_plgr_2-w1, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052979)
- 1381465_1410175298920_DO-05_2014-01-16_plgr_3-w1, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052980)
- 1381465_1410175338853_DO-06_2014-01-16_gevels-w1, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052981)
- 1381465_1410175441927_3D_rechtsachter-08-09-2014, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052982)
- 1381465_1410175528006_3D_binnentuin_1-20140715, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052983)

- 1381465_1410177411546_Impressie-rechtsvoor_08-09-2014, (ingediend op 8 september 2014, ons kenmerk 14052985)
- 1381465_1410265778429_BB berekeningen1530_1_dd_29-07-2014, (ingediend op 9 september 2014, ons kenmerk 14053201)
- Akoestisch onderzoek Groenewold, (ingediend op 3 november 2014, ons kenmerk 14061947)
- 19504e_BIJL_01_bezonningsstudie, (ingediend op 3 november 2014, ons kenmerk 14061957)
- Bijl_2_Bodemonderzoek en asbest in bodem, (ingediend op 3 november 2014, ons kenmerk 14061959)
- 19504e_BIJL_07_archeologie onderzoek, (ingediend op 3 november 2014, ons kenmerk 14061961)
- 19504e_BIJL_06_natuurtoets, (ingediend op 3 november 2014, ons kenmerk 14061962)
- 19504e_BIJL_05-watertoets waterschap Vallei en Veluwe, (ingediend op 3 november 2014, ons kenmerk 14061964)
- 19504e_BIJL_04_Externe Veiligheid, (ingediend op 3 november 2014, ons kenmerk 14061965)
- 1381465_1415028961371_1320170_verkennend_en_aanvullend_bodemonderzoek_Telgterweg_3_Ermelo, (ingediend op 3 november 2014, ons kenmerk 14062008)
- 1381465_1418908798579_Programma_van_Eisen_HD_Blusleiding_versie_0.2, (ingediend op 18 december 2014, ons kenmerk 14069290)
- 1381465_1418909283847_1530-OV014-situatieblusvoorzieningen-W3, (ingediend op 18 december 2014, ons kenmerk 14069297)
- 1381465_1419345799460_1530-141223-OV011-situatie-bebouwing-W1, (ingediend op 23 december 2014, ons kenmerk 14069988)
- 1381465_1419346033385_1530-141223-OV212-binnengevels aanzichten-W1, (ingediend op 23 december 2014, ons kenmerk 14069990)
- 1381465_1419348962812_1530-141223-OV211-buitengevels aanzichten-W2, (ingediend op 23 december 2014, ons kenmerk 14069991)
- nieuwe situatie huisnummering Telgterweg 3-9, (ingediend op 6 januari 2015, ons kenmerk 15000298)
- 1381465_1420733728066_1530-150108-OV11_1-nivo plattegrond parkeerkelder-_1-W4, (ingediend op 8 januari 2015, ons kenmerk 15000708)
- 1381465_1420733764067_1530-150108-OV110-nivo-0 plattegrond begane grond- W3, (ingediend op 8 januari 2015, ons kenmerk 15000709)
- 1381465_1420733789402_1530-150108-OV111-nivo-1plattegrond 1^e verdieping-W4, (ingediend op 8 januari 2015, ons kenmerk 15000710)
- 1381465_1420733832819_1530-150108-OV112-nivo-2 plattegrond 2^e verdieping-W4, (ingediend op 8 januari 2015, ons kenmerk 15000711)
- 1381465_1420733870702_1530-150108-OV113-nivo-3 plattegrond 3^e verdieping-W4, (ingediend op 8 januari 2015, ons kenmerk 15000712)
- 1381465_1420733920703_1530-150108-OV311-doorsnedentekening-W3, (ingediend op 8 januari 2015, ons kenmerk 15000713)
- BB toets Telgterweg 3 - 9, (ingediend op 26 januari 2015, ons kenmerk 15003154)
- Aangepaste Ruimtelijke Onderbouwing, Telgterweg 3 - 9, (ingediend op 3 februari 2015, ons kenmerk 15005521)

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 'Ermelo-West' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Bedrijf-garage'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het gebruik niet ten dienste van de bestemming 'Bedrijf-garage' is. Ook wordt het gebouw buiten het bouwvlak gebouwd en worden de maximale goot- en bouwhoogte overschreden. 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 6 november 2014 voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

De bouwkosten hebben wij vastgesteld op € 3.000.000,00.

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 'Ermelo-West' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Bedrijf-garage'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het gebruik niet ten dienste van de bestemming 'Bedrijf-garage' is. Ook wordt het gebouw buiten het bouwvlak gebouwd en worden de maximale goot- en bouwhoogte overschreden. Ondanks deze strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning toch worden verleend. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (projectafwijkingbesluit) 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 1500552)

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 kavel kent een hogere bebouwingsdichtheid dan in de huidige situatie met bedrijfslocatie. Het parkeerterrein bij het garagebedrijf zorgt nu voor een opening in de wandvorming langs de Telgterweg. De dichtere bebouwing langs de weg in de nieuwe situatie heft de opening in de wandvorming op, waardoor de Telgterweg haar uitstraling als groene laan met meer overtuiging kan voortzetten. De situering van het appartementencomplex op deze plek sluit aan op haar omgeving. De hoofdmassa van het gebouw ligt binnen de denkbeeldige rooilijn van de Telgterweg.

De verkeersveiligheid

Dit bouwplan voldoet aan de uitgangspunten uit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan en de parkeernota. Het plangebied is goed bereikbaar, de doorstroming blijft behouden, er ontstaan geen verkeersonveilige situaties en er is voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig.

De sociale veiligheid en/of externe veiligheid

Dit bouwplan heeft geen invloed op de sociale veiligheid. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de risico's inzake externe veiligheid vanwege de ligging van de locatie naast de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Uit dit onderzoek is

gebleken dat deze ontwikkeling onder de wettelijke waarden blijft. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

De milieusituatie

De milieusituatie verandert niet door dit bouwplan. Vanuit milieuaspecten bestaat geen belemmering tegen de ontwikkeling van dit plan.

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:

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. Deze melding doet u via de website van de gemeente Ermelo, www.ermelo.nl/meldingbouw.
- 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 dag na gereedkomen van de bouwwerkzaamheden worden gemeld bij de afdeling Realisatie en Beheer. Deze melding doet u via de website van de gemeente Ermelo, www.ermelo.nl/meldingbouw.
- Let op: Het is belangrijk dat u bovenstaande meldingen doet. Het niet melden van de start van de bouwwerkzaamheden kan betekenen dat u niet mag starten met de bouw. En het niet gereedmelden van de bouwwerkzaamheden kan betekenen dat u het gebouw niet in gebruik kunt nemen. Daarnaast kan het niet melden problemen veroorzaken met nutsbedrijven en de postbezorging.

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.

onderwerp Omgevingsvergunning

onze ref. 15023220

pagina 12 van 12