

Green Development B.V.
T.a.v. de heer B.C. Witzier
Postbus 371
2400 AJ ALPHEN AAN DEN RIJN

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
banknr. 28 50 02 449

datum
onderwerp Omgevingsvergunning
onze ref. 12047734
casenr. 2011-11513
behandeld door De heer M.J. Visser
afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
telefoon direct 0341 56 72 08

Geachte heer Witzier,

Op 10 november 2011 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het bouwen van twee zorggebouwen op het perceel Leuvenumseweg –Harderwijkerweg (Van Asseltlaan) 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 twee zorggebouwen op het perceel Leuvenumseweg –Harderwijkerweg (Van Asseltlaan) 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)

In verband met het verlenen van deze omgevingsvergunning besluiten wij om de eerder verleende bouwvergunning voor het bouwen van 32 appartementen op het perceel Van Asseltlaan 2 t/m 64 te Ermelo (ons kenmerk 09031438) in te trekken. Wij doen dat op grond van artikel 59, eerste lid, onder c, van de Woningwet, omdat er niet binnen 26 weken is begonnen met de bouwwerkzaamheden.

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 € 65.745,00. 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 en de Staatscourant), 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 Zutphen worden verzocht op 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 Voorlopige voorzieningenrechter rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE Zutphen.

Beroep

U kunt binnen 6 weken na de dag van bekendmaking van dit besluit (publicatie in het Ermelo's Weekblad en de Staatscourant) 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 van Zutphen (Rechtbank Zutphen, Postbus 9008, 7200 GJ Zutphen). 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 (Rechtbank Zutphen, Postbus 9008, 7200 GJ Zutphen).

Nadere informatie

Als u vragen hebt over de inhoud van deze brief, kunt u contact opnemen met de heer M.J. Visser, telefoonnummer 0341 56 72 08.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,
namens deze,
ing. A.W.T. Nijenhuis,
coördinator vergunningen,



afschrift gezonden aan:

- Arcom Partners bv, t.a.v. de heer J. Verduijn, Postbus 381, 3900 AJ Veenendaal
- MVAP cv, Grotestraat 167, 7622 GE Borne

Overzicht leges

Opgegeven bouwkosten	€ 5.500.000,00
Vastgestelde bouwkosten	€ 5.500.000,00
activiteit bouwen	€ 55.900,00
afwijken bestemmingsplan artikel 2.12.1 a onder 3 van de Wabo (meervoudig)	€ 6.250,00
welstandstoets (advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)	€ 3.525,00
beoordeling aanvullende gegevens	€ 70,00
Totaal	€ 65.745,00

Bijlage

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning voor het project het bouwen van twee zorggebouwen op het perceel Leuvenumseweg –Harderwijkerweg (Van Asseltlaan) 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 23 februari 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er is 1 zienswijze ingediend door stichting de Zendingskerk.

Beantwoording zienswijze van Stichting de Zendingskerk (ons kenmerk 12044601, 19 maart 2012)

Samenvatting zienswijze

Door de wijze waarop naast de Zendingskerk een zorginstelling zal worden gebouwd, wordt de Zendingskerk weggedrukt. De grootte en de opvallende architectuur van het zorggebouw maken van de kerk een onopvallend gebouwtje. Alle aandacht wordt gevraagd door de gevel ernaast. Dit kan worden voorkomen door het gebouw een flink stuk naar achteren te zetten en eventueel ook wat verder richting de Leuvenumseweg.

Gemeentelijke reactie

Het stichtingsbestuur heeft uitgebreid contact gehad met de gemeente over het bouwplan van De Verbinding Fase 1. De zienswijze is het gevolg van deze gesprekken. Nu de zienswijze voldoende helder is, en de standpunten van de Stichting al in een eerder stadium zijn besproken, wordt afgezien van het houden van een hoorzitting.

Deze gemeentelijke reactie is als volgt opgebouwd: Het toetsingskader bestaat uit het vigerende bestemmingsplan en de strijdigheden daarmee. Daarom geven wij eerst uitleg over het vigerende bestemmingsplan. Daarna zullen wij de twee strijdigheden benoemen, die de Stichting aandraagt in haar zienswijze: de overschrijding van de goot- en nokhoogte en de overschrijding van het bouwvlak. Tot slot gaan wij in op de suggesties die de Stichting doet in haar zienswijze.

Bestemmingsplan

Het projectgebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan De Verbinding 2005, vastgesteld op 13 september 2007. Binnen de kaders van dit bestemmingsplan zijn twee woongebouwen mogelijk. Wij merken op dat de zienswijze van de Stichting niet is gericht op het tweede woongebouw (gebouw A), dat achterop het terrein wordt gerealiseerd, maar op het gebouw dat op de hoek van de Harderwijkerweg en Leuvenumseweg wordt gerealiseerd (gebouw B).

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag een hoofdgebouw worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, met een maximale goothoogte van 13 m en een maximale nokhoogte van 15 m, waarbij het bevoegd gezag is bevoegd tot het verruimen van deze maten met 10%.

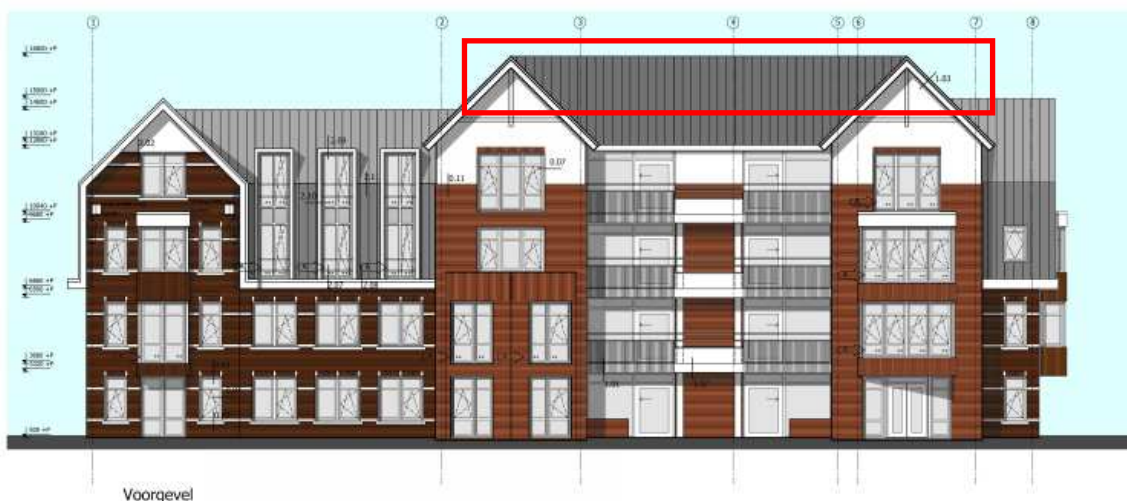


Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan De Verbinding

De vergunningsaanvraag ziet op een gebouw met een maximale goothoogte van 12,86m. De maximale nokhoogte bedraagt 16,80m. Daarnaast wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. De vergunningsaanvraag wijkt dus ten aanzien van de maximale nokhoogte en het bouwvlak af van de bouwvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

1. Overschrijding bouwvoorschriften

De overschrijding van de maximale nokhoogte is beperkt tot 12 % en is stedenbouwkundig en planologisch aanvaardbaar, gelet op de planologische wijzigingen die hebben plaatsgevonden na vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Het gebouw maakt onderdeel uit van het gehele project "De Verbinding". Dit plan bestaat uit een aantal grote, hoge gebouwen rond de noordzijde van de rotonde aan de Harderwijkseweg. Eerder, in 2010, is door de gemeente een projectbesluit genomen ten behoeve van het bouwplan van Verbinding Fase 2. Bij dit projectbesluit zijn de maximale bouwvoorschriften voor Fase 2 verruimd, waarbij de maximale nokhoogte is verhoogd van 21 m naar 23 m en een maximale goothoogte van 17 m in plaats van 15 m. Om aansluiting te houden bij Fase 2 hebben wij ingestemd met een verhoging van de maximale nokhoogte van 15 m naar 16,8 m. Deze verhoging tot 16,8 m leidt niet tot een (onevenredige) aantasting van de belangen van de Stichting. De maximale bebouwingshoogte van 15 m wordt alleen door het middenstuk van het gebouw overschreden. Het gedeelte van de voorgevel richting de Zendingskerk is lager (15 m) en ligt verder naar achteren. Hierdoor geeft de verhoging geen verslechtering ten aanzien van uitzicht, privacy, bezonning of andere factoren, waardoor de Stichting in haar belangen kan worden geschaad.



Voorgevelaanzicht Verbinding Fase 1

De bouwmassa is akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap. Deze commissie is van mening dat met de opdeling van het bouwwerk (en van de gevels) in hoofdgebouwen met ondergeschikte vleugels en/of middenbouw aansluiting bij de schaal en architectuur in de directe omgeving (onder andere de Verbinding fase 2 en het Huis van Barmhartigheid) wordt gevonden. Het gebouw heeft een (eigen) verschijningsvorm die goed aansluit bij het dorps karakter van Ermelo.

2. Overschrijding bouwvlak

Bij het ontwerp van het hoofdgebouw is rekening gehouden met de bouwvlakgrenzen van het geldende bestemmingsplan. Ten aanzien van de bouwvlakgrenzen overschrijdt het bouwwerk de grenzen bij de voorgevel (Harderwijkerweg, 1.) en de zijgevel (Leuvenumseweg, 2.). Ook is de noordvleugel iets opgeschoven ten opzichte van het bouwvlak. Hierdoor ligt die vleugel iets verder van de weg af (3.). Onderstaande afbeelding maakt dit verder duidelijk.



Overlaptkening Bouwplan en bestemmingsplankaart. Het bouwvlak is de blauwe lijn. De contouren van het bouwplan zijn rood gekleurd.

De zienswijze van de Stichting is gericht op de “verdrukking” van de Zendingskerk. Deze kerk is op bovenstaande tekening zichtbaar. Bij de afweging ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen hebben wij overwogen dat de Zendingskerk niet in de verdrukking mag geraten. Daarbij hebben wij de bestaande bestemmingsplangrenzen te respecteren. Bij vaststelling van het bestemmingsplan hebben wij reeds een afweging gemaakt ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden van het perceel. Daarbij hebben wij de eigenaar van de grond bouw mogelijkheden gegeven.

Ten aanzien van het uiteindelijke ontwerp merken wij op dat het ontwerp niet binnen de bouwvlakgrenzen van het bestemmingsplan past. Wij hebben overwogen of de overschrijdingen aanvaardbaar zijn. Bij die afweging moeten wij alle relevante belangen meenemen, waaronder het belang van de Stichting. Wij zijn van mening dat de overschrijdingen niet nadeliger zijn voor de Stichting dan de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt:

De overschrijding aan de voorzijde betreft de entree (1). Deze steekt ca 0,90 m door de bouwvlakgrens. Aan de zijde van de Leuvenumseweg steekt het bouwwerk ca. 0,90 m tot ca. 3,4 m buiten het bouwvlak (2). Aan de achterzijde van het gebouw bedraagt de overschrijding ca 1,2 m (3).

Door de noordvleugel (3.) ca 1, 2 m te verschuiven wordt de zichtbaarheid van de Zendingskerk vergroot. De zichtbaarheid wordt ook vergroot doordat niet het volledige bouwvlak aan de zijde van de Harderwijkerweg wordt benut. Ook hierdoor wordt de zichtbaarheid vergroot: vanaf de rotonde Harderwijkerweg/Putterweg/Stationsstraat/Leuvenumseweg (gelegen ten zuiden van het plangebied) is de Zendingskerk zo eerder zichtbaar.

Suggestie

De Stichting suggereert om het hoofdgebouw te verplaatsen naar achteren, waardoor de zichtbaarheid op de zendingskerk wordt vergroot. Het tweede gebouw (A) zou een kwartslag gedraaid kunnen worden. De Stichting merkt op dat de grond van de Zendingskerk verkocht kan worden om deze verschuiving mogelijk te maken.

Ten aanzien van deze suggesties merken wij op het bouwplan al voorziet in een verschuiving van gebouw B en dat het bouwplan niet de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan ten volle benut. Ten aanzien van de suggestie om gebouw A te draaien en gebouw B verder te verschuiven merken wij op dat wij bij het vaststellen van het bestemmingsplan De Verbinding reeds de afweging hebben gemaakt om het bouwvlak van dit gebouw dusdanig te vormen en te situeren, dat de Zendingskerk niet wordt weggedrukt. Wij zijn van mening dat de discussie omtrent de positionering bij de vaststelling van dat bestemmingsplan aan de orde gesteld had moeten worden.

Het verplaatsen van gebouw A, zoals de Stichting suggereert, is in strijd met het stedenbouwkundige masterplan dat aan het vigerende bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegen. Dit masterplan beschrijft de wijze waarop de bouwwerken die in het kader van het plan De Verbinding worden gerealiseerd, worden gepositioneerd. Het draaien van gebouw A is stedenbouwkundig niet wenselijk, omdat dan juist dit gebouw wordt weggedrukt. Ook verliest het gebouw iedere relatie met de Leuvenumseweg.

Tot slot merken wij op dat wij moeten beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning en dat alternatieven, zoals de Stichting aandraagt, niet door de aanvrager zijn meegenomen in de aanvraag. Verplaatsing van het bouwvlak, zoals de indiener suggereert, leidt eveneens tot een aantasting van de belangen van derden (overige omwonenden). Gelet op het bovenstaande, zien wij geen mogelijkheid om op dit moment het stedenbouwkundige masterplan dermate ingrijpend te wijzigen.

Samenvatting

Het bouwplan bevat een nokhoogte van 16,8 m, waar maximaal 15 m is toegestaan. Ook wordt er gebouwd buiten de bouwvlakgrenzen, zoals die zijn vastgesteld in het geldende bestemmingsplan. Bij het uiteindelijke ontwerp is juist rekening gehouden met de belangen van de Stichting, door niet het gehele bouwvlak aan de zijde van de Harderwijkerweg te benutten. Door de voorgevel ca 3,8 m smaller te maken, wordt de zichtbaarheid van de zendingskerk juist versterkt. De verplaatsing van de noordvleugel met ca 1,2 m draagt hier ook aan bij.

De suggestie van de Stichting, om het gebouw te verplaatsen, is strijdig met het stedenbouwkundige masterplan, dat als onderlegger voor het geldende bestemmingsplan is gebruikt.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

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 237369. De volgende digitale bijlagen uit het Omgevingsloket online maken deel uit van dit besluit:

- Het digitale aanvraagformulier uit het Omgevingsloket online, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112852)
- 237369_1320835003053_bouwveiligheidsplan_-_gebouw_A_en_B, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112917)
- 237369_1320835027663_machtiging, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112918)
- 237369_1320835213098_Ecologie_v2_021111, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112920)
- 237369_1320835246893_externe_veiligheid, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112921)
- 237369_1320835350951_Verkennendbodemonderzoek, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112923)
- 237369_1320835449836_ventilatie_tekening_V100_Kelder_-_gebouw_B, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112924)
- 237369_1320835515008_ventilatie_tekening_V101_BGG_-_gebouw_B, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112925)
- 237369_1320835552240_ventilatie_tekening_V102_1e_verdieping_-_gebouw_B, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112926)
- 237369_1320835586297_ventilatie_tekening_V103_2e_verdieping_-_gebouw_B, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112927)
- 237369_1320835913248_Ventilatieberekening_-_gebouw_B, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112930)
- 237369_1320835975606_Ventilatieberekening_-_gebouw_A, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112931)
- 237369_1320837609560_11_011_brandadvies_-_gebouw_A, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112934)
- 237369_1320837691894_11_016_brandadvies_-_gebouw_B, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112935)
- 237369_1320837875327_kleur_en_materialenstaat_-_gebouw_A, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112936)
- 237369_1320837913803_kleur_en_materialenstaat_-_gebouw_B, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112937)
- 237369_1320855351237_Ventilatie_tekening_V100_BGG_-_gebouw_A, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112947)
- 237369_1320855407098_Ventilatie_tekening_V101_1e_verdieping_-_gebouw_A, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112948)
- 237369_1320855472629_Ventilatie_tekening_V102_2e_verdieping_-_gebouw_A, (ingediend op 10 november 2011, ons kenmerk 11112949)
- Raadsbesluit Verbinding fase 1, (ons kenmerk 11115353)
- Situatietekening asbest in bodemonderzoek met vindplaats asbest op maaiveld, (ons kenmerk 11115481)
- 237369_1323333242632_D110_1e_VD_gebouw_A-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117109)
- 237369_1323333285526_D120_2e_VD_gebouw_A-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117110)

- 237369_1323333321182_D130_3e_VD_gebouw_A-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117111)
- 237369_1323333349681_D200_Doorsnede_gebouw_A-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117112)
- 237369_1323333657210_D400_Details_gebouw_A-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117114)
- 237369_1323336532011_D200_Doorsnede-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117120)
- 237369_1323336661880_D640_trap_-_gebouw_B-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117123)
- 237369_1323336688909_D641_lift_-_gebouw_B-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117124)
- 237369_1323336709437_EPC_totaaloverzicht_gebouw_B-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117125)
- 237369_1323336859148_akoestisch_onderzoek-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117126)
- 237369_1323337115709_intrekking_vergunningen, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117127)
- 237369_1323337150606_luchtkwaliteit_onderzoek-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117128)
- 237369_1323338646449_V103_Ventilatietekening-gebouw_A, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117130)
- 237369_1323338681064_V104__Ventilatietekening_-_gebouw_B, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117131)
- 237369_1323338702838_Ventilatieberekening__Algemene_ruimten-gebouw_B, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117132)
- 237369_1323338752027_Ventilatieberekening_Algemene_ruimten-gebouw_A, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117133)
- 237369_1323338849038_reactie_schrijven_gemeente_11113581, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117134)
- 237369_1323446640492_Bouwbesluit_toets-gebouw_A-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117135)
- 237369_1323446870891_bouwbesluittoets-gebouw_B-2, (ingediend op 9 december 2011, ons kenmerk 11117136)
- 237369_1323789473427_EPC_totaaloverzicht_gebouw_A-2, (ingediend op 13 december 2011, ons kenmerk 11117520)
- 237369_1323936675767_1051_Berekening_Infiltratie_Wavin_A11-1345, (ingediend op 15 december 2011, ons kenmerk 11117782)
- 237369_1323936800312_105104_Infiltratie_hwa_dd_2011-12-14, (ingediend op 15 december 2011, ons kenmerk 11117784)
- advies welstand bouw zorggebouwen De Verbinding, Harderwijkerweg/Leuvenumseweg, (ontvangen op 20 december 2011, ons kenmerk 11118589)
- 237369_1325774853737_D100_Beganegrond-gebouw_A-3, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000704)
- 237369_1325774888604_D300_Gevels-gebouw_A-3, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000705)
- 237369_1325774921037_D100_Beganegrond-gebouw_B-3, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000706)
- 237369_1325774948884_D110_1e_verdieping-gebouw_B-3, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000707)

- 237369_1325774972256_D120_2e_verdieping-gebouw_B-3, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000708)
- 237369_1325774994061_D130_3e_verdieping-gebouw_B-3, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000709)
- 237369_1325775033303_D190_kelder-gebouw_B-3, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000710)
- 237369_1325775081830_D300_gevels-gebouw_B-3, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000711)
- 237369_1325775109106_D400_Details-gebouw_B-3, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000712)
- 237369_1325779227034_brif_gemeente_120105_reactie_schrijven_23-12-2011, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000713)
- 237369_1325779408165_toelichting_omgevingsvergunning_gebouw_A_en_B-3, (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000715)
- 237369_1326279963206_246797-geluidwering_gevels_rapport-rev00, (ingediend op 11 januari 2012, ons kenmerk 12001246)
- 237369_1327942625863_105103-4BT_met_kissride_breed-mat_kadastrale_grens, (ingediend op 30 januari 2012, ons kenmerk 12003883)
- 237369_1330351159840_12561_hber_con,_fase_1, (ingediend op 27 februari 2012, ons kenmerk 12040559)
- 237369_1330351193029_12561-B-01_(19-01-2012), (ingediend op 27 februari 2012, ons kenmerk 12040561)
- 237369_1330351218999_12561-B-11_(19-01-2012), (ingediend op 27 februari 2012, ons kenmerk 12040563)
- 237369_1330351296783_12561-B-12_(19-01-2012), (ingediend op 27 februari 2012, ons kenmerk 12040564)
- 237369_1330351447075_12561_hber_con,_fase_II, (ingediend op 27 februari 2012, ons kenmerk 12040565)
- 237369_1330351487810_12561-B-20_(19-01-2012), (ingediend op 28 februari 2012, ons kenmerk 12040566)
- 237369_1330351538982_12561-B-21_(19-01-2012), (ingediend op 27 februari 2012, ons kenmerk 12040567)
- 237369_1330351562397_12561-B-22_(19-01-2012), (ingediend op 27 februari 2012, ons kenmerk 12040568)
- 237369_1330351589915_12561-B-23_(19-01-2012), (ingediend op 27 februari 2012, ons kenmerk 12040569)
- 237369_1330351663144_12561-B-24_(19-01-2012), (ingediend op 27 februari 2012, ons kenmerk 12040570)
- Zienswijze stichting de Zendingskerk, (ingediend op 19 maart 2012, ons kenmerk 12044601)

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 bestemmingplan 'De Verbinding' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Woongebouw'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het gebruik van de twee zorggebouwen niet past binnen de bestemming als beschreven in artikel 10.1 van de bestemmingsplanvoorschriften. De gebouwen moeten volgens artikel 12.2.1, lid a, van de bestemmingsplanvoorschriften binnen een bouwvlak worden gebouwd. In dit geval worden delen van de gebouwen buiten de bouwvlakken gebouwd. Het aantal te bouwen woningen mag volgens

artikel 10.2.1, lid c, van de bestemmingsplanvoorschriften niet meer dan 12 respectievelijk 20 bedragen. In dit geval is er sprake van 26 respectievelijk 56 eenheden. De bouwhoogtes van de 2 gebouwen mogen niet meer dan 12 respectievelijk 15 meter bedragen volgens artikel 12.2.1, lid e, van de bestemmingsplanvoorschriften. In dit geval bedragen de bouwhoogtes 12,8 respectievelijk 16,8 meter. 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 geschreven advies van 20 december 2011 (ons kenmerk 11118589) en het positieve advies van 2 februari 2012 voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

De bouwkosten hebben wij vastgesteld op € 5.500.000,00.

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 bestemmingplan 'De Verbinding' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Woongebouw'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het gebruik van de twee zorggebouwen niet past binnen de bestemming als beschreven in artikel 10.1 van de bestemmingsplanvoorschriften. De gebouwen moeten volgens artikel 12.2.1, lid a, van de bestemmingsplanvoorschriften binnen een bouwvlak worden gebouwd. In dit geval worden delen van de gebouwen buiten de bouwvlakken gebouwd. Het aantal te bouwen woningen mag volgens artikel 10.2.1, lid c, van de bestemmingsplanvoorschriften niet meer dan 12 respectievelijk 20 bedragen. In dit geval is er sprake van 26 respectievelijk 56 eenheden. De bouwhoogtes van de 2 gebouwen mogen niet meer dan 12 respectievelijk 15 meter bedragen volgens artikel 12.2.1, lid e, van de bestemmingsplanvoorschriften. In dit geval bedragen de bouwhoogtes 12,8 respectievelijk 16,8 meter.
- Ondanks deze strijdigheid 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. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing (ingediend op 5 januari 2012, ons kenmerk 12000715).
- In de vergadering van 3 maart 2011 heeft de gemeenteraad besloten om medewerking te verlenen aan dit bouwplan middels een projectafwijkingsbesluit (ons kenmerk 11001938). Volgens artikel 6.5, lid 1, van het Bor is voor het toepassen van het projectafwijkingsbesluit een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad. Volgens lid 3 van hetzelfde artikel kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Op 27 januari 2011 heeft de raad een lijst van categorieën van gevallen waarbij geen verklaring van geen bedenkingen is vereist vastgesteld (kenmerk 10032907). Dit project valt binnen de categorieën van die lijst. Lid 5 van de lijst geeft aan dat er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is als de voorgenomen ontwikkeling past binnen een ander plan dat binnen de raad is besproken. Gezien het raadsbesluit van 3 maart 2011 is er daarom voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende algemene voorwaarden verbonden:

- 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:

In te dienen gegevens uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving: 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.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving:
 - Gegevens over warmtepomp volgens de EPC berekeningen.
 - Gegevens over de installaties (tekeningen en omschrijving van de toe te passen installaties).
- Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten er nog materiaalmonsters worden aangeboden ter goedkeuring door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap.

Bouwbesluit

- 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.
- De voorzieningen die worden genoemd in het akoestisch onderzoek met betrekking tot de geluidwering van de gevels (ons kenmerk 12001246) moeten worden toegepast. Gelijkwaardige of betere materialen van een ander merk of type kunnen ook worden toegepast, maar de RA-waarde moet dan gelijk of hoger zijn dan de in de berekening gebruikte materialen. De vermelde RA-waarden hebben betrekking op het standaardspectrum voor wegverkeerslawaai.

Vloerpeil

- De hoogte van het vloerpeil moet worden vastgesteld in overleg met een toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Veiligheid en Handhaving. Deze is telefonisch te bereiken onder nummer 0341 56 72 04/06.

Hemelwaterafvoer

- 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.

Bodem

- Indien met betrekking tot de bouw grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden verwerkt is het besluit bodemkwaliteit (voorheen bouwstoffenbesluit) van toepassing. De locatie valt binnen de vastgestelde bodemkwaliteitskaart. Binnen aangewezen gebieden kan de grond onder voorwaarden als bodem worden toegepast zonder partijkeuring. Voorafgaand aan de toepassing is wel een melding conform bodembeheerplan aan de gemeente nodig. Bij toepassing buiten de aangewezen gebieden is partijkeuring nodig en melding van toepassing via het centrale meldpunt bodemkwaliteit. Bij het ontgraven van eventueel af te voeren grond dient voorkomen te worden dat er bodemvreemd materiaal in de betreffende grond terecht komt.
- Asbest op maaiveld en in puinverharding: In juni 2011 is een bodemonderzoek met betrekking tot asbest in de bodem uitgevoerd op deze locatie. Op een deel van het perceel met een oppervlakte van circa 40 m² zijn op het maaiveld diverse stukjes asbest aangetroffen. In de bodem is daar geen asbest aangetroffen. De concentratie asbest op het maaiveld ligt onder de norm. De nog aan te treffen resten asbesthoudend materiaal moeten door handpicking worden verwijderd, met dien verstande dat de nu zichtbare stukjes op korte termijn (in elk geval voorafgaand aan het bouwrijp maken) door handpicking worden verwijderd zodat verspreiding voorkomen wordt. Daarnaast is het aan te bevelen om, bij het bouwrijp maken en ontgraven ten behoeve van de bouw, de bovengrond met puin apart af te voeren. Bij de graafwerkzaamheden in deze bovenlaag moet men alert zijn op asbestresten. De nog aan te treffen asbestresten kunnen, indien beperkt van omvang, door handpicking verwijderd worden.

Monumentale bomen

- Tijdens de bouwwerkzaamheden moet rekening worden gehouden met de monumentale bomen. Beschadiging van de bomen op de bouwlocatie moet worden voorkomen, zowel bovengronds als ondergronds. Hiervoor moeten aantoonbaar beschermende voorzorgsmaatregelen worden genomen.

Andere vergunningen en meldingen

- Mogelijk heeft u voor het plaatsen van installaties nog een omgevingsvergunning nodig. Voor deze vergunning dient u dan een afzonderlijke aanvraag in te dienen.
- Voor het maken van een nieuwe uitrit of het veranderen van een uitrit moet u een melding indienen bij de afdeling Openbare werken, cluster Civieltechniek en verkeer.

Melden van werkzaamheden

- Minimaal 2 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u contact opnemen met de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving voor het maken van een afspraak voor een vooropname, telefoonnummer 0341 56 72 04/06/11. 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 Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, cluster handhaving, telefoonnummer 0341 56 72 04/06/11.
- De start van de bouw moet minimaal 2 werkdagen vóór aanvang worden gemeld bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving 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 Veiligheid, Vergunningen en Handhaving 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 Veiligheid, Vergunningen en Handhaving. Het gebruik van gemeentegrond is niet zondermeer toegestaan. Hiervoor moet u overleg voeren met de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, cluster veiligheid, telefoonnummer 0341 56 72 04/06/11.

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 Klantcontactcentrum 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 Openbare Werken, cluster civieltechniek en verkeer. Afhankelijk van de hoeveelheid water kan ook een vergunning van andere overheden noodzakelijk zijn. U dient hierover zelf overleg te 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 Klantcontactcentrum 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.

Gemeentelijke Bouwverordening

- De plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk, vermeld in hoofdstuk 4 van de gemeentelijke Bouwverordening gemeente Ermelo 2010, zijn overeenkomstig van toepassing.

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

Deze activiteit moet worden uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

- Aan de voorwaarden die worden genoemd in het Ecologisch onderzoek met betrekking tot de Flora- en faunawet (ons kenmerk 11112920) moet worden voldaan:

- In de nieuwbouw ter plaatse van het gebouw moeten ten minste 10 nieuwe verblijfplaatsen worden gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis. Ook moet hier een specifiek op de gewone grootoorvleermuis gerichte zomerverblijfsplaats worden ingericht. In twee nieuwe gebouwen elders in het plangebied moeten eveneens ten minste vier nieuwe verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis worden gerealiseerd, namelijk ten minste twee per gebouw. Een deskundige op het gebied van vleermuizen moet hierbij betrokken worden van de ontwerpfase tot en met de uitvoeringsfase.
- De hoek van de Leuvenumseweg met de Harderwijkerweg moet te worden omgevormd tot bos. De hoek moet worden aangepland zoals is aangegeven op de tekening 237369_1327942625863_105103-4BT_met_kissride_breed-mat_kadastrale_grens (ontvangen op 30 januari 2012, ons kenmerk 12003883).
- Het bos op de hoek van de Leuvenumseweg en de bomenrijke zuid-en oostrand langs het terrein van het gebouw moet in de nieuwe situatie 's nachts donker blijven. Inrichtingsplannen waarbij sprake is van kunstlicht nabij deze locaties moeten in overleg met een deskundige op het gebied van vleermuizen tot stand komen.
- Er moeten vleermuiskasten worden geplaatst op daarvoor geschikte locaties onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen.