

Vereniging Scholen met de Bijbel Horst en Telgt te Ermelo
T.a.v. de heer J. Gersie
Zeeweg 98
3853 LN 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 20 maart 2018
onderwerp Omgevingsvergunning
onze ref. e180011335
casenr. 17e0004800
behandeld door Medewerker vergunningen
afdeling Publiekszaken
telefoon direct 0341 56 72 32

Geachte heer Gersie,

Op 4 augustus 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het bouwen van een onderwijsgebouw (Goede Herderschool) op de locatie Zeeweg 98 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 een onderwijsgebouw (Goede Herderschool) op de locatie Zeeweg 98 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.
- Er dient een archeologisch onderzoeksrapport van de locatie ter beoordeling te worden ingediend. Pas na goedkeuring van de regioarcheoloog kunnen de bouwactiviteiten starten.
- 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 hoogte van het vloerpeil bij nieuwbouw zal worden bepaald door onze externe landmeter. Deze is telefonisch te bereiken onder nummer 0341 567 204.
- In verband met de aanwezigheid van drukriolering is het niet toegestaan de hemelwaterafvoeren aan te sluiten op de riolering. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.
- 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.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend bij de afdeling Realisatie en Beheer: Een bouwveiligheidsplan.
 - In de EPC berekening is bij infiltratie een eigenwaarde q_v van 0,200 dm³/s per m² ingevuld. Dat betekent dat er aandacht moet zijn voor luchtdicht bouwen. Na voltooiing van de bouwwerkzaamheden moet door middel van een blowerdoortest worden aangetoond dat deze waarde is gehaald.
 - Voor het maken van een nieuwe uitrit of het veranderen van een uitrit moet u een omgevingsvergunning aanvragen. Een dergelijke aanvraag kunt u indienen via het Omgevingsloket Online, www.omgevingsloket.nl.
 - 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 slopen van de bestaande bouwwerken moet u nog een sloopmelding indienen. Een dergelijke melding kunt u indienen via het Omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl. Een sloopmelding moet compleet zijn. Er moet onder andere een asbestinventarisatierapport bij de melding worden ingediend.
 - U moet uiterlijk binnen 3 maanden na gereedmelding van de nieuwbouw de bestaande school slopen.

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 € 38.200,00. 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

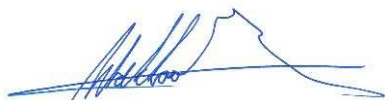
U kunt binnen 6 weken na de dag van bekendmaking van dit besluit (publicatie in het Ermelo's Weekblad) beroep aantekenen. Het beroepschrift moet u ondertekenen en bevat ten minste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich

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:

- Te Kieft architecten b.v., t.a.v. de heer M. Radovanovic, Molenstraat 124, 7622 NG Borne

Overzicht leges

Opgegeven bouwkosten	€ 1.500.000,00
Vastgestelde bouwkosten	€ 1.500.000,00
activiteit: bouwen	€ 28.375,00
toepassen buitenplanse afwijking bij planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit	€ 7.675,00
vermindering in verband met vooroverleg omgevingsvergunning	€ - 100,00
welstandstoets	€ 2.250,00
Totaal	€ 38.200,00

Bijlage

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning voor het project het bouwen van een onderwijsgebouw (Goede Herderschool) op de locatie Zeeweg 98 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 1 februari 2018 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 3089589. De volgende digitale bijlagen uit het Omgevingsloket online maken deel uit van dit besluit:

- Het digitale aanvraagformulier uit het Omgevingsloket online, (ingediend op 4 augustus 2017, ons kenmerk e170028653)
- 3089589_1501763675683_14342-05-17-RL01_2017-07-25, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028919)
- 3089589_1501763812376_14342E100-2017-07-25, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028920)
- 3089589_1501763859388_14342E200-2017-07-25, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028922)
- 3089589_1501763920872_14342S100-2017-07-25, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028923)
- 3089589_1501763982649_14342S200-2017-07-25, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028924)
- 3089589_1501764011789_14342W100-2017-07-25, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028925)
- 3089589_1501764073156_14342W101-2017-07-25, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028926)
- 3089589_1501764109023_14342W200-2017-07-25, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028927)
- 3089589_1501764339635_15079-B04-principedetails-2017-08-03, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028931)
- 3089589_1501764373895_15079-BBS-2017-08-03, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028932)
- 3089589_1501764404554_15079-foto-2017-08-03, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028933)
- 3089589_1501764475584_15079-R04-Sonderingen_Koops-2017-05-17, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028935)

- 3089589_1501764567609_15079-R05-Bodemonderzoek_Kruse-2017-06-12, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028936)
- 3089589_1501764608101_15079-R19-Geotechnisch_Advies_Koops-2017-07-27, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028937)
- 3089589_1501764649064_15079-T01-Schetsontwerp_terrein-01-2017-07-25, (ingediend op 3 augustus 2017, ons kenmerk e170028938)
- 3089589_1501836396025_15509_1001_00_funderingsoverzicht, (ingediend op 4 augustus 2017, ons kenmerk e170028939)
- 3089589_1501836520845_15509_2001_00_constructie_berekening, (ingediend op 4 augustus 2017, ons kenmerk e170028940)
- Ruimtelijke onderbouwing Goede Herderschool, (ingediend op 18 september 2017, ons kenmerk e170033287)
- 3089589_1510581555105_14342S100_2017-11-13, (ingediend op 13 november 2017, ons kenmerk e170041371)
- 3089589_1510581628551_15079-aanvullingen_OMGEVINGSAANVRAAG-2017-11-13, (ingediend op 13 november 2017, ons kenmerk e170041372)
- 3089589_1510581711643_15079-akoestisch_onderzoek-202r1-2017-10-23, (ingediend op 13 november 2017, ons kenmerk e170041373)
- 3089589_1510581832111_15079-B01-plattegronden-2017-11-13, (ingediend op 13 november 2017, ons kenmerk e170041375)
- 3089589_1510581883892_15079-B02-gevels_en_doorsnede-2017-11-13, (ingediend op 13 november 2017, ons kenmerk e170041376)
- 3089589_1510581980906_15079-EPG_basis_2017-11-01_wijz_8_nov_2017, (ingediend op 13 november 2017, ons kenmerk e170041378)
- 3089589_1510582042790_15079-infiltratie_regenwater-R20-2017-11-13, (ingediend op 13 november 2017, ons kenmerk e170041379)
- 3089589_1510582163250_15079-R03-Parkeerbalans-03-2017-10-02, (ingediend op 13 november 2017, ons kenmerk e170041380)
- 3089589_1513866454210_15079-B03-bouwbesluit-2017-12-20, (ingediend op 21 december 2017, ons kenmerk e170047250)
- 3089589_1513866247186_15079-B00-SITUATIE-2017-12-20, (ingediend op 21 december 2017, ons kenmerk e170047251)
- 3089589_1513866247204_15079-Concept_rapport_arch_boor-2017-12-21, (ingediend op 21 december 2017, ons kenmerk e170047252)

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 'Buitengebied Midden-West en Parkeernormen' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte van het gebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte van gebouw bedraagt echter 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'.
- Het project is ook gelegen binnen het bestemmingsplan 'Parkeernormen'. De parkeerplaatsen die voor dit project in verband met het bestemmingsplan 'Parkeernormen' worden aangelegd moeten in stand worden gehouden. Bij het onttrekken van de parkeermogelijkheden (ook bij doorverkoop) kan er een strijdige situatie ontstaan op grond van het bestemmingsplan. Daar zal dan handhavend tegen worden opgetreden.
- Op grond van de Nota Omgevingskwaliteit heeft de Commissie Omgevingskwaliteit van het Gelders Genootschap een advies uitgebracht. Volgens het positieve advies van 7 december 2017 voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

De bouwkosten hebben wij vastgesteld op € 1.500.000,00.

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 het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-West en Parkeernormen' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte van het gebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte van gebouw bedraagt echter 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. Hierna volgt de onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan.

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

Voor de onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing met ons kenmerk e170033287.

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende algemene voorwaarden verbonden:

- Uiterlijk binnen 1 jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden zal gestart moeten worden met de werkzaamheden. 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.
- Indien de werkzaamheden na aanvang van de werkzaamheden vervolgens gedurende 26 weken of meer stil komen te liggen kunnen wij de vergunning alsnog intrekken. Wij zullen u hierover inlichten 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 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 rooilijnen ter plaatse zijn aangegeven.
- De start van de bouw moet minimaal 5 werkdagen vóór aanvang worden gemeld bij de gemeentelijke toezichthouder.
- Grondverbetering werkzaamheden, het slaan van palen en het storten van beton moeten tenminste 2 werkdagen voor het uitvoeren van de werkzaamheden worden gemeld.
- De voltooiing van leidingen en putten, gereed melding van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) moet binnen 2 dagen na gereedkomen van de bouwwerkzaamheden worden gemeld.
- Bovenstaande meldingen aan onze gemeentelijke toezichthouder kunt u doen via telefoonnummer 0341 56 72 04 of via de website van de gemeente Ermelo, www.ermelo.nl/meldingbouw.

Let op:

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.

Inrichting bouwplaats

- Voor aanvang van de werkzaamheden moet een inrichtingsplan inclusief ontsluiting van de bouwplaats worden ingediend bij de gemeentelijke toezichthouder. Het gebruik van gemeentegrond (voor bijvoorbeeld opslag (bouw)materiaal is niet zondermeer toegestaan. Hiervoor moet u op grond van de Algemene plaatselijke verordening een vergunning voor aanvragen bij de afdeling Publiekszaken, telefoonnummer 0341 56 72 32.

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, 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 bemaling werkzaamheden en het lozen van water moet een bemaling plan worden ingediend bij de afdeling Realisatie en Beheer, team beheer en grondzaken. Afhankelijk van de hoeveelheid water kan ook een vergunning van andere overheden noodzakelijk zijn. U moet

hierover zelf overleg voeren met het Waterschap Veluwe, de provincie Gelderland en/of Rijkswaterstaat.

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.

Voorwaarde met betrekking tot de Wet natuurbescherming

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