

UWOON
T.a.v. de heer J. van Dijken
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
banknr. 28 50 02 449

datum 24 januari 2013
onderwerp Omgevingsvergunning
onze ref. 13001979
casenr. 2011-12826
behandeld door De heer M.J. Visser
afdeling Publiekszaken
telefoon direct 0341 56 72 08

Geachte heer Van Dijken,

Op 23 december 2011 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het bouwen van 12 woningen (project Van der Vlis) op het perceel Jan van Malesteinweg 1 en Dokter Holtropstraat 69-75 (Prof. Kohnstammhof) 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 12 woningen (project Van der Vlis) op het perceel Jan van Malesteinweg 1 en Dokter Holtropstraat 69-75 (Prof. Kohnstammhof) 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)

Ook besluiten wij om op basis van artikel 2.5.30, lid 4, van de bouwverordening af te wijken van artikel 2.5.30, lid 1, van de bouwverordening in verband met het realiseren van 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (in plaats van op eigen terrein).

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 € 27.965,00. 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 op grond van artikel 6.2c, lid 1, van de Wabo uitgesteld in werking. In 2009 is bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van kavel 4 (Hoek Dokter Holtropstraat en Jan van Malensteinweg) is een verontreiniging met PAK in de bodem aangetoond. Deze vergunning treedt in werking als er een saneringsplan is ingediend voor de sanering van de verontreiniging met PAK en het bevoegd gezag (gemeente Ermelo) hier positief op heeft beschikt. Aangezien er niet gegraven mag worden in verontreinigde grond, moet voor het bouwrijp maken de bodem gesaneerd zijn. Het bevoegd gezag (gemeente Ermelo) moet hebben ingestemd met het evaluatierapport.

Voorts treedt deze omgevingsvergunning niet in werking voor het aflopen van de beroepstermijn (6 weken na publicatie in het Ermelo's Weekblad), omdat er sprake is van een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Beroep

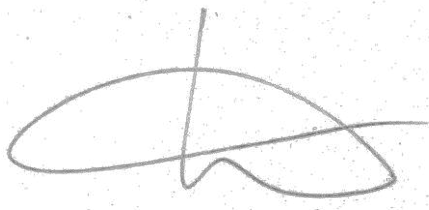
U kunt binnen 6 weken na de dag van bekendmaking van dit besluit (publicatie in het Ermelo's Weekblad) beroep aantekenen. Het beroepschrift moet u ondertekenen en bevat ten minste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. U moet dit beroep indienen bij de rechtbank 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). Vanaf het moment dat een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort totdat op dat verzoek is beslist.

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,
A.M. Weststrate,
secretaris,

A.A.J. Baars,
burgemeester,



afschrift gezonden aan:

- EVE Architecten bv, t.a.v. de heer J.B.K. Schellevis, Postbus 115, 7440 AC Nijverdal

Overzicht leges

Opgegeven bouwkosten	€ 1.650.000,00
Vastgestelde bouwkosten	€ 1.850.000,00
activiteit bouwen	€ 19.400,00
afwijken bestemmingsplan artikel 2.12.1 a onder 3 van de Wabo (meervoudig)	€ 6.250,00
welstandstoets (advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)	€ 2.245,00
beoordeling aanvullende gegevens	€ 70,00
Totaal	€ 27.965,00

Bijlage

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning voor het project het bouwen van 12 woningen (project Van der Vlis) op het perceel Jan van Malesteinweg 1 en Dokter Holtropstraat 69-75 (Prof. Kohnstammhof) 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 11 oktober 2012 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 gebruik gemaakt. Er zijn 3 zienswijzen ingediend:

- | | |
|------------|--|
| Indiener 1 | De heer J. Vlijm en mevrouw A. Vlijm – Steenbergen, Jan van Malesteinweg 3, zienswijze ingediend op 16 februari 2012, aanvulling op 8 november 2012, zienswijze gesprek op 19 september 2012 |
| Indiener 2 | De heer R.G. Buist en mevrouw K.A. Buist – Hogenberg, Jan van Malesteinweg 6, zienswijze ingediend op 26 oktober 2012, geen zienswijze gesprek |
| Indiener 3 | De heer A.A. van der Meij, Dokter Holtropstraat 82, zienswijze ingediend op 19 november 2012, zienswijze gesprek op 12 december 2012 |

De zienswijzen hebben niet geleid tot een gewijzigd besluit. Voor de beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij naar het document: Beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning project Prof. Kohnstammhof (ons kenmerk 12080800).

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 279127. De volgende digitale bijlagen uit het Omgevingsloket online maken deel uit van dit besluit:

- Het digitale aanvraagformulier uit het Omgevingsloket online, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119064)
- 279127_1324645359365_11_075_Brief_Gemeente_(d.d._23-12-2011), (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119188)
- 279127_1324645396738_11_075_Model_1_type_A, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119189)
- 279127_1324645420181_11_075_Model_1_type_B, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119190)
- 279127_1324645446863_11_075_Model_1_type_C, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119191)
- 279127_1324645478093_11_075_Model_1_type_D, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119192)
- 279127_1324645497109_11_075_Model_1_type_E, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119193)
- 279127_1324645517263_11_075_Model_1_type_F, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119194)
- 279127_1324645542829_11_075_Model_2_type_G, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119195)
- 279127_1324645563906_11_075_Model_2_type_H, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119196)

- 279127_1324645582351_11_075_Model_2_type_I, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119197)
- 279127_1324645600556_11_075_Model_2_type_J, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119198)
- 279127_1324645625924_11_075_SB-01_(statische_berekening_d.d._21-11-2011), (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119199)
- 279127_1324645683646_11_075_SB-02_(statische_berekening_d.d._21-11-2011), (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119200)
- 279127_1324645717756_111223_Brief_aan_gemeente_Ermelo_aanvraag_omgevingsvergunning, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119201)
- 279127_1324645784938_T929-1A-001, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119203)
- 279127_1324645865273_T929-1A-002, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119204)
- 279127_1324645891685_T929-1A-004, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119205)
- 279127_1324645982779_T929-1B-001, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119206)
- 279127_1324646034474_T929-1B-002, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119207)
- 279127_1324646056009_T929-1B-004, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119208)
- 279127_1324646111801_T929-1C-002, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119210)
- 279127_1324646196084_T929-1D-002, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119213)
- 279127_1324646294689_T929-1E-002, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119216)
- 279127_1324646412157_T929-1F-002, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119220)
- 279127_1324646436906_T929-1F-004, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119221)
- 279127_1324646490210_T929-2G-002, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119223)
- 279127_1324646578759_T929-2H-002, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119226)
- 279127_1324646602917_T929-2H-003, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 11119227)
- 279127_1324646666929_T929-2I-002, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000012)
- 279127_1324646694228_T929-2I-003, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000013)
- 279127_1324646818626_T929-2J-002, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000016)
- 279127_1324646838699_T929-2J-003, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000017)
- 279127_1324646886953_volmacht_UWOON, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000019)
- 279127_1324647267223_Kleurenfotos_omgeving, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000020)

- 279127_1324647863006_T929-2G-003, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000021)
- 279127_1324648778609_T929-1A-003, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000023)
- 279127_1324648794807_T929-1B-003, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000024)
- 279127_1324648812774_T929-1C-003, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000025)
- 279127_1324648859509_T929-1D-003, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000026)
- 279127_1324648966409_T929-1E-003, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000027)
- 279127_1324649131034_T929-1F-003, (ingediend op 23 december 2011, ons kenmerk 12000028)
- Ruimtelijke onderbouwing bouwplan locatie Van der Vlis, (ingediend op 4 januari 2012, ons kenmerk 12000311)
- 279127_1329148054092_120213_Brf_gem__Ermelo_aanvullende_gegevens, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024886)
- 279127_1329148075407_120213_VG_plan, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024887)
- 279127_1329148159269_Ecolution_ventilatiewarmtepomp_gelijkwaardigheid, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024888)
- 279127_1329148194288_Kleur_en_materiaalstaat_exterieur_929, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024889)
- 279127_1329148211667_T929-1A-001A, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024890)
- 279127_1329148227825_T929-1B-001A, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024891)
- 279127_1329148244982_T929-1C-001A, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024892)
- 279127_1329148261771_T929-1D-001A, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024893)
- 279127_1329148275612_T929-1E-001A, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024894)
- 279127_1329148291223_T929-1F-001A, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024895)
- 279127_1329148310224_T929-2G-001A, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024896)
- 279127_1329148323722_T929-2H-001A, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024897)
- 279127_1329148340105_T929-2I-001A, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024898)
- 279127_1329148361464_T929-2J-001A, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024899)
- 279127_1329148630214_u_waarde_1,57_beglazing, (ingediend op 13 februari 2012, ons kenmerk 12024900)
- 279127_1331191390088_120307_Brf_gem__Ermelo_aanvullende_gegevens, (ingediend op 8 maart 2012, ons kenmerk 12042548)
- 279127_1331191567220_T929-1F-001_20120303, (ingediend op 8 maart 2012, ons kenmerk 12042549)
- 279127_1331191670139_T929-2G-001_20120303, (ingediend op 8 maart 2012, ons kenmerk 12042550)

- 279127_1331191712377_T929-2G-004_20120303, (ingediend op 8 maart 2012, ons kenmerk 12042551)
- 279127_1331191802760_T929-2H-001_20120303, (ingediend op 8 maart 2012, ons kenmerk 12042552)
- 279127_1331191861572_T929-2H-004_20120303, (ingediend op 8 maart 2012, ons kenmerk 12042553)
- 279127_1331191916459_T929-2I-001_20120303, (ingediend op 8 maart 2012, ons kenmerk 12042554)
- 279127_1331191976475_T929-2I-004_20120303, (ingediend op 8 maart 2012, ons kenmerk 12042555)
- 279127_1331192020182_T929-2J-001_20120303, (ingediend op 8 maart 2012, ons kenmerk 12042556)
- 279127_1331192060985_T929-2J-004_20120303, (ingediend op 8 maart 2012, ons kenmerk 12042557)
- 279127_1331826825976_T929-000-V2, (ingediend op 15 maart 2012, ons kenmerk 12044048)
- 279127_1331826903601_ZTA-waarde_glas_(productinfo), (ingediend op 15 maart 2012, ons kenmerk 12044049)
- 279127_1331827385361_120315_Brf_gem._Ermelo_aanvullende_gegevens, (ingediend op 15 maart 2012, ons kenmerk 12044050)
- Raadsbesluit, (datum besluit: 31 mei 2012 , ons kenmerk 12043012)
- Archeologische onderzoek Van der Vlis locatie, (ingediend op 26 juni 2012, ons kenmerk 12059150)
- Aanvulling vleermuisonderzoek Van der Vlis locatie, (ingediend op 26 juni 2012, ons kenmerk 12059151)
- Akoestisch onderzoek (geluidwering gevels) Van der Vlis locatie, Woningen kavel 1 t/m 4, (ingediend op 26 juni 2012, ons kenmerk 12059156)
- Akoestisch onderzoek (geluidwering gevels) Van der Vlis locatie, Woningen kavel 8 t/m 10, (ingediend op 26 juni 2012, ons kenmerk 12059157)
- Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaar en milieuzonering) Van der Vlis locatie, (ingediend op 26 juni 2012, ons kenmerk 12059159)
- 279127_1342516915042_DEVENTERAKOESTISCH_ONDERZOEK_12_WONINGEN_VLISHOEK_ERMELO_R01_V05, (ingediend op 17 juli 2012, ons kenmerk 12062070)
- 279127_1343311459716_T929-000_20120724, (ingediend op 26 juli 2012, ons kenmerk 12063330)
- 279127_1343311702249_T929-1C-001b_20120724, (ingediend op 26 juli 2012, ons kenmerk 12063333)
- 279127_1343311802336_T929-1C-004b_20120724, (ingediend op 26 juli 2012, ons kenmerk 12063334)
- 279127_1343311834017_T929-1D-001_20120724, (ingediend op 26 juli 2012, ons kenmerk 12063335)
- 279127_1343311855438_T929-1D-004_20120724, (ingediend op 26 juli 2012, ons kenmerk 12063336)
- 279127_1343311886658_T929-1E-001_20120724, (ingediend op 26 juli 2012, ons kenmerk 12063337)
- 279127_1343311904549_T929-1E-004_20120724, (ingediend op 26 juli 2012, ons kenmerk 12063338)
- 279127_1343311920876_120724_Brfgem_Ermeloaanvullendegegevens, (ingediend op 26 juli 2012, ons kenmerk 12063339)
- 279127_1347521649577_T929-000a-20120913, (ingediend op 13 september 2012, ons kenmerk 12068338)
- 121213_929SchaduwstudieErmelo, (ingediend op 13 december 2012, ons kenmerk 12081039)

- Beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning project Prof. Kohnstammhof (ons kenmerk 12080800)

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 in strijd met de gemeentelijke Bouwverordening en de Parkeernota. Volgens de parkeernorm moeten er 1,7 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze aanvraag betreft 12 woningen. Daarom zijn er in totaal 20,4 parkeerplaatsen nodig. Afgerond naar beneden is dat 20 parkeerplaatsen. In dit bouwplan worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarbij verdwijnen er 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Per saldo komen er dus 20 parkeerplaatsen bij. Dat aantal voldoet aan de parkeernorm. 8 parkeerplaatsen worden niet op eigen terrein maar in de openbare ruimte gerealiseerd. Dat voldoet niet aan artikel 2.5.30, lid 1, van de Bouwverordening. Daarin staat dat de parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Op grond van artikel 2.5.30, lid 4, van de bouwverordening kan worden afgeweken van de het eerste lid voor zover er op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Omdat er 8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd wordt in voldoende mate in de benodigde parkeerplaatsen voorzien. Op basis hiervan kunnen we afwijken artikel 2.5.30, lid 1, van de Bouwverordening.
- Het project is gelegen binnen bestemmingplan 'Kom Ermelo 1998' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat hoofdgebouwen volgens artikel 5, lid 2, sub b, van de bestemmingsplanvoorschriften in of ten hoogste 5 meter achter de bouwgrens moeten worden gebouwd. In dit bouwplan wordt 1 woning buiten de bouwgrens gebouwd. 7 woningen worden op een afstand van meer dan 5 meter achter de bouwgrens gebouwd. Volgens artikel 5, lid 2, sub f, van de bestemmingsplanvoorschriften mag de breedte van een hoofdgebouw niet meer dan 9 meter bedragen. De breedte van de woningtypes 1 bedraagt 9,5 meter. Volgens artikel 5, lid 2, sub k, van de bestemmingsplanvoorschriften mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 15 % van de oppervlakte van het perceel met een maximum van 60 m². Die oppervlakte wordt overschreden bij de aanbouwen van de woningtypes 1. Volgens artikel 5, lid 2, sub j, van de bestemmingsplanvoorschriften mag de goothoogte van een aanbouw niet meer dan 3 meter bedragen. De goothoogte van de aanbouwen bij woningtypes 1 bedraagt 3,15 meter. Ondanks deze strijdigheden met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning toch worden verleend. De onderbouwing hiervan is weergegeven onder 'Activiteit: Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en in het document 'Ruimtelijke onderbouwing bouwplan locatie Van der Vlis, (ingediend op 4 januari 2012, ons kenmerk 12000311)'.
- Het project is ook gelegen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ermelo' en is hierin aangegeven met de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde - Archeologie H'. Het ontwerpbestemmingsplan is op 4 oktober 2012 ter inzage gelegd. Volgens artikel 3.3, lid 1, van de Wabo moet de beslissing worden aangehouden, indien er geen grond is de vergunning te weigeren. Nu dit project in strijd is met het geldende bestemmingsplan is er een grond om de vergunning te weigeren. De beslissing op de aanvraag kan daarom niet worden aangehouden.
- Op grond van de welstandsnota heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap een advies uitgebracht. Volgens het positieve advies van 15 maart 2012 voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Op 7 september 2012 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ook een positief advies gegeven over het geluidsscherm onder de voorwaarde dat het scherm aan beide zijden wordt begroeid.

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 'Kom Ermelo 1998' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat hoofdgebouwen volgens artikel 5, lid 2, sub b, van de bestemmingsplanvoorschriften in of ten hoogste 5 meter achter de bouwgrens moeten worden gebouwd. In dit bouwplan wordt 1 woning buiten de bouwgrens gebouwd. 7 woningen worden op een afstand van meer dan 5 meter achter de bouwgrens gebouwd. Volgens artikel 5, lid 2, sub f, van de bestemmingsplanvoorschriften mag de breedte van een hoofdgebouw niet meer dan 9 meter bedragen. De breedte van de woningtypes 1 bedraagt 9,5 meter. Volgens artikel 5, lid 2, sub k, van de bestemmingsplanvoorschriften mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 15 % van de oppervlakte van het perceel met een maximum van 60 m². Die oppervlakte wordt overschreden bij de aanbouwen van de woningtypes 1. Volgens artikel 5, lid 2, sub j, van de bestemmingsplanvoorschriften mag de goothoogte van een aanbouw niet meer dan 3 meter bedragen. De goothoogte van de aanbouwen bij woningtypes 1 bedraagt 3,15 meter.
- Het project is ook gelegen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ermelo' en is hierin aangegeven met de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde - Archeologie H'. Het ontwerpbestemmingsplan is op 4 oktober 2012 ter inzage gelegd. Volgens artikel 3.3, lid 1, van de Wabo moet de beslissing worden aangehouden, indien er geen grond is de vergunning te weigeren. Nu dit project in strijd is met het geldende bestemmingsplan is er een grond om de vergunning te weigeren. De beslissing op de aanvraag kan daarom niet worden aangehouden.
- Ondanks de strijdigheden met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning toch worden verleend. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor de ruimtelijke onderbouwing daarvan verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk 12000311) die bij deze omgevingsvergunning hoort.
- 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 31 mei 2012 is de verklaring van geen bedenkingen in de gemeenteraad behandeld. De raad heeft besloten om dit concrete geval toe te voegen aan de lijst van categorieën van gevallen waarbij geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (ons kenmerk 12043012).

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:

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend bij de Realisatie en Beheer:
 - Een bouwveiligheidsplan.
 - Een berekening van de infiltratie van het hemelwater.
- 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.
- In de verkeersruimten moeten op het lichtnet aangesloten rookmelders worden geplaatst conform NEN 2555.
- De voorzieningen die worden genoemd in de akoestische rapporten (of gelijkwaardige oplossingen) moeten worden gerealiseerd om in de verblijfsgebieden van de woningen een binnenniveau van maximaal 33 dB te halen. Het geluidsscherm moet voldoen aan de uitgangspunten van de akoestische rapporten en de ingediende tekening (ons kenmerk 12068338).
- Het geluidsscherm moet volgens het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan beide zijden worden begroeid.
- 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.
- 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.
- 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.
- Voor het maken van een nieuwe uitrit of het veranderen van een uitrit moet u een melding indienen bij de afdeling Realisatie en Beheer.

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 04/06. 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, telefoonnummer 0341 56 72 04/06.
- 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, telefoonnummer 0341 56 72 04/06.

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. 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.

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:

- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de quickscan natuurtoets van EcoGroen Advies BV en het vleermuizen onderzoek en de aanvulling op het vleermuizen onderzoek.