



Gemeente Epe

De heer J.B. Kamphuis

Kloosterallee 3

8167 LT Oene

Zaaknummer : 48503
Behandeld door : Team Ontwikkeling – Vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Ontwerp omgevingsvergunning uitgebreid

Epe, 28 december 2017

Ontwerp Omgevingsvergunning

Geachte heer Kamphuis,

Op 9 oktober 2017 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'herbouwen bijgebouw'. Het betreft het perceel Kloosterallee 3, 8167 LT Oene, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie H, nummer 1280.

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 48503. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 3241183.

Wat hebben wij besloten?

Wij hebben besloten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende omgevingsaspecten:

1. activiteit bouwen ten behoeve van de herbouw van een bijgebouw;
2. activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In de bijlage leest u de voor deze vergunning geldende voorschriften.

De gewaarmerkte stukken en bijlage maken deel uit van de vergunning.

Deze vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Waarom hebben wij dit besluit genomen?

De aanvraag is getoetst en uw aanvraag voldoet aan de regels.

Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij u naar bijgevoegde bijlage.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u daartegen binnen zes weken na de dag dat dit besluit ter inzage is gelegd, bij de rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een beroepschrift indienen.

Het indienen van een beroepschrift schorst dit besluit niet.

Naast dit beroepschrift kunt u, indien u een spoedeisend belang heeft, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter te Arnhem.

Intrekken van dit besluit

Wij wijzen u erop dat de vergunning kan worden ingetrokken als u geen gebruik maakt van deze vergunning. Meer informatie hierover kunt u vinden in onze beleidsregel intrekking omgevingsvergunning. Deze beleidsregel kunt u vinden via www.overheid.nl onder lokale regelingen.

Heeft u vragen?

Neemt u dan gerust contact op met de gemeente Epe. U kunt hiervoor bellen naar 14 0578 of mailen naar gemeente@epe.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer 48503.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Epe,
Namens dezen,

H.C. Eldering
Teamleider

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Afschrift verzonden: T2 Ontwerp & Advies B.V., de heer O.T.J. Sluyter, Kruisbergseweg 9, 7255 AG
Hengelo (Gld)

Bijlage 1.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 9 oktober 2017 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:
de heer J.B. Kamphuis, Kloosterallee 3, 8167 LT Oene

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
herbouwen bijgebouw.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

Bouwen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Met ingang van 11 januari 2018 heeft gedurende zes weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen
Van deze gelegenheid is [wel / geen] gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
[samenvatting zienswijzen].

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
[reactie op zienswijze(n)].

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Echter op grond van artikel 6.5 lid 3 kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft op 3 februari 2015 categorieën gevallen aangewezen waarvoor een dergelijke verklaring niet nodig is. Op basis van dit raadsbesluit hoeft er geen verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

De welstandscommissie heeft d.d. 7 november 2017 medegedeeld dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand omdat deze aanvraag aansluit op de kenmerken van de omgeving en voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand, gezien de nota in hoofdstuk 5.17.1-4 met niveau 3. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij zijn het eens met dit advies en wij hebben dit advies dan ook overgenomen.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit en die van de Bouwverordening.

Activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, op 23 februari 2017 vastgesteld, geldt hier. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming gekregen.

Binnen deze bestemming is één woning toegestaan. Ook is er 75 m² aan bijgebouwen toegestaan, dan wel een grotere oppervlakte indien die bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

De strijdigheden met de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de volgende:

1. Het te herbouwen bijgebouw heeft een oppervlakte van 170m² en is daarmee groter dan de oppervlakte van 145m² van het bestaande gebouw.
2. De hoogte van het bijgebouw bedraagt 5.5 meter terwijl 5 meter is toegestaan.
3. Er wordt voor de voorgevel van de woning gebouwd.

Voor de punten 1 en 2 kan binnenplans worden afgeweken en wij hebben besloten van deze mogelijkheid gebruik te maken omdat het hier een agrarisch hobbybedrijf betreft en er wordt voldaan aan de voorwaarden voor het verlenen van de afwijking om groter te kunnen bouwen dan 75m². Voor de hoogte kan een afwijking worden toegestaan van 10%. Nu uit de aanvraag blijkt dat een grotere hoogte gewenst is in verband met de aanwezigheid van een hooizolder zijn wij bereid om ook van deze mogelijkheid gebruik te maken.

Voor punt 3 kan alleen worden afgeweken op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van mening dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling omdat ten eerste is er de onmogelijkheid om een samenhangend gebouw voor een agrarisch hobbybedrijf achter de voorgevel van de woning te realiseren (het bestemmingsvlak achter de woning biedt simpelweg onvoldoende ruimte). Ten tweede is het bijgebouw dat vervangen wordt getuige oude kaarten reeds ruim een eeuw op die locatie gesitueerd. Het opnieuw bebouwen van deze locatie heeft dan ook geen negatieve landschappelijke impact. Ten derde is het bijgebouw qua maatvoering passend binnen de regeling voor een agrarisch hobbybedrijf. Het is redelijk deze maatstaf ook te hanteren indien dit door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning wordt gerealiseerd. Gezien deze drie overwegingen, is het verantwoord om met uitgebreide omgevingsvergunning voor de voorgevel een bijgebouw toe te staan, en dit dan te vergroten tot het totaal van 200 m² die elk agrarisch hobbybedrijf mag hebben met een hoogte van 5.5 meter.

Van bureau mRo b.v. te Amersfoort is een ruimtelijke onderbouwing gedateerd 8 december 2017 ontvangen. Wij zijn van mening dat de motivering van dit besluit voldoende wordt onderbouwd in dit rapport.

Wij verlenen dan ook de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan.



Gemeente Epe

Naam aanvrager : De heer J.B. Kamphuis
Locatie : Kloosterallee 3, 8167LT Oene
Zaaknummer : 48503

VOORSCHRIFTEN

verbonden aan omgevingsvergunning 48503

Activiteit Bouw

- Het bouwen moet gebeuren overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
- U moet de gemeente Epe tenminste twee dagen tevoren digitaal (via gemeente@epe.nl of mijn.epe.nl/pip), telefonische of schriftelijk in kennis stellen van de aanvang van de werkzaamheden.
- U moet de exacte plaats en peilhoogte van het bouwwerk zelf bepalen en uitzetten. Wij zullen dit controleren nadat u dit bij de eenheid Handhaving heeft gemeld. U mag pas beginnen met de bouwwerkzaamheden nadat de uitzetwerkzaamheden door ons zijn goedgekeurd.
- Van de constructies moeten berekeningen en tekeningen in tweevoud worden ingediend. Deze gegevens moeten ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing bij ons zijn ingediend.