



# Gemeente Epe

Zaaknummer : 936953  
Behandelaar :  
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Omgevingsvergunning uitgebreid

Epe,

## Omgevingsvergunning

Beste heer ,

Op 22 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gastenverblijf op het perceel Niersenseweg 5, 8171RE Vaassen, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie F, nummer 944.

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 936953. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 8303761.

### Wat hebben wij besloten?

Wij hebben besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een gastenverblijf op het perceel Niersenseweg 5, 8171RE Vaassen, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie F, nummer 944 te verlenen. Daarnaast verlenen wij ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Uw plan is immers in strijd met de ter plaatse geldende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Epe'. Hiermee betreft het een omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen van een bouwwerk;
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Wij verlenen deze vergunning op grond van de artikelen 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10 en de artikelen 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), alsmede op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b in combinatie met artikel 2.11 van de Wabo.

Wij besluiten om aan deze omgevingsvergunning de voorschriften te verbinden die in bijlage 1 bij deze brief staan. U moet zich aan deze voorschriften houden bij de uitvoering van uw project. De als bijlage opgenomen aanvraag en bijbehorende documenten behoren tevens tot dit besluit en maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Leest u het besluit met bijlagen alstublieft goed door. U moet nog een aantal zaken doen voordat u met de omgevingsvergunning aan de slag kunt gaan.

### Motivering

In bijlage 2 bij deze brief geven wij de motivering van dit besluit.

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

### Waarom hebben wij dit besluit genomen?

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

Gemeente Epe | bezoekadres: Marktplaats 1, 8161 EE Epe | postadres: Postbus 600, 8160 AP Epe | telefoon: 14 0578 | fax: (0578) 678788  
e-mail: [gemeente@epe.nl](mailto:gemeente@epe.nl) | website: [www.epe.nl](http://www.epe.nl) | KvK 50483714 | IBAN NL23BNGH0285002430 | BTW NL001299992B01

Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde bijlagen.  
Het ontwerpbesluit heeft vanaf 10 juli 2024 ter inzage gelegen gedurende 6 weken. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **Bent u het niet eens met dit besluit?**

Dan kunt u binnen 6 weken na terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Dit besluit wordt één dag na publicatie ter inzage gelegd. Het besluit wordt gepubliceerd via het Omgevingsloket (Regels op de Kaart). De kennisgeving hiervan wordt gepubliceerd op <http://www.officielebekendmakingen.nl/>.

In het beroepschrift moeten naam en adres, dagtekening, kenmerk of omschrijving van het besluit en de gronden van het beroep staan vermeld. U kunt alleen een beroepschrift indienen als u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, tenzij u redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend. Voor het indienen van een beroepschrift moet u griffierechten betalen.

Naast een beroepschrift kunt u, als u een spoedeisend belang heeft, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter te Arnhem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Dan kunt u binnen 6 weken na de datum waarop deze brief aan u is verzonden een bezwaarschrift sturen naar het college van B&W.

#### **Intrekken van dit besluit**

Wij wijzen u erop dat te zijner tijd de definitieve vergunning kan worden ingetrokken als u hier geen gebruik van maakt. Meer informatie hierover kunt u vinden in onze beleidsregel intrekking omgevingsvergunning. Deze beleidsregel kunt u vinden via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) onder lokale regelingen.

#### **Heeft u vragen?**

Neemt u dan gerust contact met ons op. U kunt ons mailen via [gemeente@epe.nl](mailto:gemeente@epe.nl) of bellen naar telefoonnummer 14 0578. Vermeld hierbij altijd het zaaknummer, zodat wij u goed kunnen helpen. Uw gegevens staan ook op MijnEpe. Dit is uw persoonlijke pagina op onze website. U vindt MijnEpe rechts bovenin op [www.epe.nl](http://www.epe.nl).

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Epe,  
namens dezen,  
de teamleider Vergunningen, Toezicht, Handhaving  
afdeling Ruimte

Afschrift verzonden:



## Gemeente Epe

### BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 936585 horen de onderstaande voorwaarden en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

#### Algemene voorwaarden

| Nr. | Deel                              | Uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Uitvoering volgens de voorwaarden | Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de Omgevingsvergunning en de daarbij behorende voorwaarden en aandachtspunten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2   | Schade openbare ruimte            | Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3   | Omgevingsveiligheid               | Als er kans bestaat op gevaar op overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4   | Burgerlijk Wetboek                | Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5   | Natuurbescherming                 | <p>De Omgevingswet heeft tevens het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. In het kader van de soortenbescherming dienen de volgende maatregelen te worden getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen een aanvang te hebben teneinde vernielen van nesten te voorkomen. Als dit niet kan dient de mogelijkheid tot broeden binnen het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden vooraf onmogelijk gemaakt te worden.</li><li>- Aanvullend advies: de initiatiefnemer kan de checklist natuurinclusief bouwen volgen (<a href="https://www.checklistgroenbouwen.nl">https://www.checklistgroenbouwen.nl</a>). Daarmee kan, vaak zonder veel extra kosten, een betere leefomgeving gecreëerd worden voor natuur bij de bouw van nieuwe bebouwing.</li></ul> |
| 6   | Materieel                         | Tijdens de werkzaamheden mag alleen gebruik worden gemaakt van volledig elektrisch bouw materieel. Een brandstofaggregaat is niet toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7   | Graafwerkzaamheden                | <p>Wilt u graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via <a href="http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding">www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding</a>.</p> <p>Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

- |    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | Vrijgekomen grond op eigen terrein | Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9  | Vrijgekomen grond afvoeren         | Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van het Besluit kwaliteit leefomgeving: <a href="http://www.wetten.overheid.nl">www.wetten.overheid.nl</a> . Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het <a href="#">meldpunt bodemkwaliteit</a> . In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.                                                                                                                       |
| 10 | Gebruik gastenverblijf             | Het gastenverblijf mag uitsluitend worden gebruikt voor particulier gebruik en mag niet worden ingezet voor commerciële doeleinden, zoals verhuur, bed & breakfast, of andere vormen van commerciële exploitatie. Deze voorwaarde geldt gedurende de volledige levensduur van het gebouw.                                                                                                                                                                                                        |
| 11 | GO versterkingsplan                | Binnen twee jaar- vanaf het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden- dienen de inrichting van de desbetreffende percelen en bijbehorende versterkingsmaatregelen te zijn uitgevoerd overeenkomstig Hoofdstuk 2.2. van de ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Dit vanwege de ligging in de Groene Ontwikkelingszone en de daaraan verbonden voorschriften zoals opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. |

## Toezicht

| Nr. | Deel                 | Uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Contactgegevens      | <ul style="list-style-type: none"><li>- E-mail: <a href="mailto:toezicht@epe.nl">toezicht@epe.nl</a></li><li>- Telefoon: 140578</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het dossier-nummer via <a href="mailto:toezicht@epe.nl">toezicht@epe.nl</a> of het <a href="#">Omgevingsloket</a>.</li></ul>                                                                                                                                                                           |
| 2   | Aanwezige documenten | Aanwezige documenten op het bouwterrein: <ul style="list-style-type: none"><li>- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.</li><li>- hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden</li></ul>                                                                                                                                                                                                    |
| 3   | Bouwbesluit 2012     | U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4   | Aanwijzingen         | De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.                                                                                                                                   |
| 5   | Uitzetten            | U moet ons tenminste twee dagen van tevoren schriftelijk in kennis stellen van de aanvang en de voltooiing van de werkzaamheden. U moet dit aangeven door een bericht te sturen naar <a href="mailto:toezicht@epe.nl">toezicht@epe.nl</a> . U moet de exacte plaats en peilhoogte van het bouwwerk zelf bepalen en uitzetten. Wij zullen dit controleren nadat u dit bij ons heeft gemeld. U mag pas beginnen met de bouwwerkzaamheden nadat de uitzetwerkzaamheden door ons zijn goedgekeurd. |
| 6   | Constructiegegevens  | Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructieve berekeningen en (detail)tekeningen bij ons indienen. U mag pas beginnen als de toezichthouder goedkeuring heeft gegeven.                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Waterhuishouding

| Nr. | Deel                           | Uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Contactgegevens                | <ul style="list-style-type: none"><li>- E-mail: <a href="mailto:toezicht@epe.nl">toezicht@epe.nl</a></li><li>- Telefoon: 140578</li></ul> Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het dossiernummer via <a href="mailto:toezicht@epe.nl">toezicht@epe.nl</a> of het <a href="#">Omgevingsloket</a> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2   | Rioolaansluiting               | Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3   | Kosten (extra) riolaansluiting | Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4   | Huishoudelijk afvalwater       | <ul style="list-style-type: none"><li>- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool.</li><li>- Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.</li><li>- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.</li><li>- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.</li><li>- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.</li><li>- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5   | Regenwater                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Volgens de Wabo bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.</li><li>- Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden.</li><li>- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.</li><li>- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.</li><li>- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.</li><li>- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.</li><li>- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.</li></ul> |

- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

6      Bronbemaling

Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met [het waterschap](#).



# Gemeente Epe

## BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

### **Uw aanvraag is compleet**

U heeft alle gegevens ingeleverd die nodig zijn. Hiermee hebben wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### **U ontvangt van ons de omgevingsvergunning**

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Uw aanvraag voldoet daaraan en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### **De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:**

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

### **Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:**

#### **Bouwen**

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' toetsen wij aan de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo. Wij kunnen en moeten de vergunning verlenen als er geen weigeringsgrond is. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden en overwegingen:

#### *a. Bouwbesluit*

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Voor het indienen van constructieve gegevens is een voorschrift opgenomen in deze vergunning.

#### *b. Bouwverordening*

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

#### *c. Geldend bestemmingsplan*

Het projectgebied is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' zoals bepaald in bestemmingsplan Buitengebied Epe (sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Epe). Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften. Onder de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wordt hier verder op in gegaan.

#### *d. Redelijke eisen van welstand*

Het uiterlijk of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. In de welstandsnota van de gemeente Epe staan de criteria waaraan de welstandscommissie de aanvraag moet beoordelen. De welstandscommissie heeft d.d. 16 mei 2024 meegedeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij zijn het eens met dit advies en wij nemen het advies dan ook over.

#### *e. Bodem*

Beoordeling heeft plaatsgevonden door de Omgevingsdienst van het verkennend bodemonderzoek Niersenseweg 5 te Vaassen door Kruse Groep dd. 30 augustus 2024 met kenmerk 24037810.

Op 4 september is er een positief advies afgegeven door de Omgevingsdienst. Op basis van het bodemonderzoeksrapport zijn er geen belemmeringen voor het beoogde gebruik en het bouwplan ter plaatse van het nieuwe bouwvlak.

#### *f. Geluid*

Beoordeling heeft plaatsgevonden van de toelichting, paragraaf 5.3 uit de ruimtelijke onderbouwing door de Omgevingsdienst. De paragraaf met betrekking tot geluid is akkoord.

#### *g. Stikstof*

De Omgevingsdienst heeft het stikstofrapport 205007 opgesteld door Eelerwoude op 14 november 2023 beoordeeld.

Er is vanwege de ligging gekozen voor volledig elektrisch bouwmaterieel. Hiervoor is een voorwaarde opgenomen onder de algemene voorschriften. Onder andere is van belang dat er geen brandstofaggregaat nodig is, want die zou dan ook in de berekening meegenomen moeten worden. Het rapport is juist opgesteld en de berekeningen zijn juist uitgevoerd. De uitgangspunten zijn aannemelijk en op basis van deze uitgangspunten zijn er geen significante effecten in stikstofgevoelige habitats te verwachten.

#### *h. Quikscan wet natuurbescherming*

Beoordeeld is de Ecologische Quikscan projectnummer 205007 opgesteld door Eelerwoude op 18 juli 2023. De quickscan is volledig en op correcte wijze uitgevoerd. Het geeft goede antwoorden op aspecten rond de Wet natuurbescherming en provinciaal natuurbeschermingsbeleid. De conclusies worden onderschreven.

#### *i. Groene Ontwikkelingszone*

Het initiatief wordt gerealiseerd binnen de Groene Ontwikkelingszone. De omgevingsverordening van de provincie Gelderland schrijft voor dat in dergelijke gevallen een versterkingsplan dient te worden opgesteld en dat deze dient te worden goedgekeurd voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

De provincie Gelderland heeft een positief advies uitgebracht:

“Het gaat in dit geval om een zeer kleine ingreep binnen de GO. Een schuur wordt gesloopt en op dezelfde locatie wordt een gastenverblijf voor privégebruik (logeerruimte) gerealiseerd. Inclusief toeslagfactoren komt dit neer op een versterkingsopgave van 15 punten. De initiatiefnemer heeft plannen aangeleverd voor de versterking van de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de GO. Deze plannen zijn goed onderbouwd inclusief beschrijving van aanleg (plantverband, soorten, aantallen, oppervlakte), beheer en monitoring. Dit is direct in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen in plaats van in een versterkingsplan. Alle elementen van een versterkingsplan zijn echter wel aanwezig. Met de uitvoering van deze versterking worden 503 versterkingspunten aan natuurelementen aan het gebied toegevoegd. Daarnaast is de uitvoering geborgd in de ruimtelijke onderbouwing. Het is daarom voldoende onderbouwd dat de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de GO per saldo en naar rato versterkt worden door de voorgenumen plannen.”

#### *j. Archeologie*

Voor gronden met een middelhoge verwachtingswaarde is een omgevingsvergunning met daarbij een archeologisch onderzoek verplicht voor het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 centimeter. De bestaande schuur heeft een oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup> en het nieuw te realiseren gastenverblijf heeft een omvang van circa 70 m<sup>2</sup>. Er zijn geen graafwerkzaamheden nodig dieper dan 35 centimeter. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### *k. Water*

Uit de legger Watersystemen van Waterschap Vallei en Veluwe is af te leiden dat binnen het plangebied geen waterstaatswerken aanwezig zijn. Ook is het plangebied geen onderdeel van een waterbergingsgebied of andersoortig waterbeschermingsgebied.

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. De watertoets is als bijlage toegevoegd bij dit besluit.

#### *l. Externe veiligheid*

De ligging in bosrijk gebied maakt dat, zoals voor o.a. de gehele Veluwe en andere grotere natuurgebieden, het gebied is aangemerkt als gebied met kans op grote natuurbrand, hier zijn echter geen gevolgen aan verbonden. Verder zijn er geen risicovolle objecten in de nabijheid die er voor zorgen dat externe veiligheid een belemmering vormen voor voorgenomen ontwikkeling.

#### *m. Verkeer en parkeren*

Ontsluiting vindt plaats via de bestaande inrit. Parkeren vindt plaats op eigen erf. Hier is ruim voldoende parkeergelegenheid.

#### *n. Lucht*

Het voorliggende plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Aan de Niersenseweg 5 wordt enkel één gastenverblijf toegevoegd, die een beperkt aantal extra verkeersbewegingen met zich meebrengt.

#### Conclusie

De milieu-en overige aspecten vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Nu uw gevraagde omgevingsvergunning voldoet voor de activiteit bouwen, na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, verlenen wij u de omgevingsvergunning voor deze activiteit.

#### **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

##### *Geldend bestemmingsplan*

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied Epe' van toepassing (sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Epe) met de bestemmingen 'Agrarisch', 'Waarde – Archeologie 6' en de gebiedsaanduidingen 'overige zonen- droge bos – en heideontginningen' 'overige zone – groene ontwikkelingszone' en 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied'.

Uit artikel 3. van de planregels volgt dat op de voor Agrarisch aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan. Daarnaast wordt er buiten het bouwvlak gebouwd.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag van een activiteit 'bouwen' welke in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo. Een aanvraag om een dergelijke vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor een activiteit, welke in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, slechts verleend worden in de volgende gevallen:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse regels),
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4, bijlage II, van het Bor: planologische kruimelgevallen) of,
- 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij kunnen afwijken op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Na afweging van alle wederzijdse belangen hebben wij besloten om hiervan gebruik te maken.

##### De strijdigheden zijn als volgt aan te merken:

Verblijfsrecreatie is niet toegestaan (gastenverblijf). Buiten het bouwvlak mogen alleen worden gebouwd uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest.

##### Afwijkingsmogelijkheden:

Medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

De aanvrager heeft in de ruimtelijke onderbouwing ruim aandacht besteed aan de relevante aspecten. De ruimtelijke onderbouwing is een zorgvuldige inventarisatie en afweging van belangen, gericht op de aard en functie van het project, de mate van ingrijpendheid, de relatie met het geldende bestemmingsplan, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten, milieuaspecten en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid. Wij onderschrijven de conclusies van de ruimtelijke onderbouwing en zijn van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

#### Conclusie

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen zijn wij voornemens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te verlenen.

### **Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet vereist**

Op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 6.5, Bor wordt de omgevingsvergunning enkel verleend nadat de gemeenteraad van Epe heeft verklaard dat hij geen bedenkingen heeft tegen het afwijken van het bestemmingsplan.

De raad heeft op 2 april 2015 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist tegen de afgifte van de omgevingsvergunning (afwijkingsprocedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het onderhavige bouwplan valt onder deze gevallen. Dit betekent dat er geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is om de vergunning te kunnen verlenen.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://www.wetten.overheid.nl/zoeken).

- § 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om de aanvraag te beoordelen;
- Artikel 2.22 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning;
- § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken;