



Gemeente Epe

Stichting Viattence

Eperweg 33

8181 ET HEERDE

Uw aanvraag : 20 september 2013
Uw kenmerk : aanvraag 1000115
Ons kenmerk : nr. 2014-04887
Zaaknummer : Gen01965
Behandeld door : Eenheid Vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : ontwerp omgevingsvergunning
uitgebreide procedure

Epe, 14 MAART 2014

Ontwerp omgevingsvergunning

Geachte heer Steenhuis,

Wij verlenen u vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het perceel Sint Antonieweg 4, 8161 CG Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, nummer 8176, voor de volgende omgevingsaspecten:

1. activiteit het bouwen van zorgwoningen;
2. activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. activiteit het brandveilig gebruiken van een gebouw.

De vergunning is verleend zoals u deze heeft aangevraagd en geldt onder voorbehoud van rechten van derden.

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

- + De voorschriften van deze vergunning zijn bijgevoegd als bijlage 2.

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

Overwegingen

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

- + Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij u naar bijgevoegde bijlage 1.

Verplichting Bouwbesluit

Niettegenstaande de in bijlage 2 opgenomen voorschriften, wijzen wij u op het volgende.

Op grond van artikel 1.16 van het Bouwbesluit 2012 heeft u een zorgplicht voor het instandhouden van voorzieningen.

Bijlage: 1

2014-04887



Die zorgplicht houdt in dat:

- A. een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit:
 - ° functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - ° adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd;
 - ° zodanig wordt gebruikt dat geen bezwaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt en
- B. na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van het Bouwbesluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze wordt gecontroleerd.

Beroep

- + Als u zich met ons besluit niet kunt verenigen, kunt u daartegen binnen zes weken na dagtekening van deze brief bij de rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een beroepschrift indienen (zie bijgaand informatieblad).

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.

Mogelijkheid intrekken omgevingsvergunning

Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat deze 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.

Nadere informatie

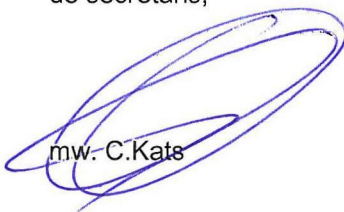
Voor vragen over deze brief kunt u van maandag tot en met vrijdag van 8:00 uur tot 17:00 uur contact opnemen met de afdeling Publiekszaken op telefoonnummer: 14 0578. Om uw vraag goed en snel te kunnen beantwoorden hebben wij het zaaknummer (Gen01965) nodig. Wilt u deze brief daarom bij de hand houden?

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Epe,
de burgemeester, de secretaris,



Ir. H van der Hoeve MPA



mw. C.Kats

Afschrift verzonden: Architectenbureau Huibers & Jarring Veenendaal BV, Kerkewijk 65, 3901 EC Veenendaal

Bijlage 1.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 20 september 2013 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Stichting Viattence, Eperweg 33, 8181 ET Heerde.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van zorgwoningen.

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

- activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1, onder a);
- activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c);
- activiteit het in gebruik nemen van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid (artikel 2.1, lid 1, onder d).

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 4 december 2013. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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 19 maart 2014 gedurende zes weken heeft 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):

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) of een bijzondere wet categorieën van 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 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project wordt uitgevoerd heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In artikel 6.5, lid 3 van dit Besluit is bepaald dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft het oprichten van bouwwerken kleiner dan 1500 m² waarbij minder dan 6 woningen worden toegevoegd aangewezen als een categorie waarvoor geen verklaring van bedenkingen nodig is.

Omdat het hier een aanvraag betreft voor de bouw van een bouwwerk kleiner dan 1500 m² waarbij geen woningen worden toegevoegd – aangezien de zorgwoningen niet als zelfstandige woning zijn aan te merken – is de aanvraag dan ook niet aan de gemeenteraad voorgelegd voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit.

Het bouwplan is in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Er is een onderzoeksrapport van de bodemgesteldheid ingediend.

Dit rapport is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Veluwe IJssel.

Deze dienst heeft geconcludeerd dat de bodem op basis van het bodemonderzoeksrapport geschikt is voor het beoogde gebruik.

Wij hebben geen redenen om af te wijken van deze conclusie en wij hebben deze conclusie dan ook overgenomen.

Welstand

In de openbare vergadering op 23 januari 2014 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is met de architect en de opdrachtgever het aangepaste plan besproken voor de bouw van een zorgvilla op de plaats van het voormalige kruisgebouw aan de Sint Antonieweg in het centrum van Epe.

Toetsingskader

Voor de ontwikkeling van dit bouwplan geeft het welstandsbeleid van de gemeente Epe het toetsingsniveau 1 aan, waarbij gedetailleerd wordt gekeken naar het bouwplan met betrekking op de 'Relatie met de omgeving', 'Het bouwplan op zichzelf' tot op het niveau van 'De detaillering'.

Beoordeling

De bouwmassa is op een zorgvuldige wijze opgedeeld in twee delen, waardoor de schaal van het gehele bouwwerk goed aansluit op de omgeving. De architectonische uitwerking is afgeleid van de villa-architectuur in de directe omgeving in de gevelindeling, de kozijnvormen en de materiaalvoering van de verschillende onderdelen. Ook in de landschappelijke inrichting wordt gebruik gemaakt van bestaande kenmerken van de omgeving.

Conclusie

Het plan sluit in de architectonische en landschappelijke uitvoering goed aan op het omgevingsbeeld in dit deel van de Sint Antonieweg, zoals gevraagd in het welstandsbeleid.

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Dit advies is zorgvuldig tot stand gekomen en wij nemen de conclusie van dit advies dan ook over.

Het bouwplan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Inleiding

De gronden waarop wordt gebouwd zijn begrepen in het geldende bestemmingsplan "Centrum Epe" en zijn bestemd als "Maatschappelijk". Het bouwplan past bij een dergelijke bestemming maar niet wordt voldaan aan artikel 11 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd zoals dat op de plankaart is aangegeven en de bouwhoogte wordt overschreden.

Toelichting

Van dit voorschrift kan worden afgeweken middels toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Deze ontheffing kan worden verleend mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij de aanvraag is een door Huibers & Jarring Architecten BNA opgestelde ruimtelijke onderbouwing ingediend, gedateerd 19 juli 2013.

De conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing luidt als volgt:

"Uit de ruimtelijke onderbouwing voor het plan 'Viattence Ouderenvoorziening Epe' - de planvorming voor de herontwikkeling van de locatie Sint Antonieweg 4 te Epe - mag geconcludeerd worden dat het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. De toevoeging van de zorgwoonvoorziening met 24-uurs zorg voor ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag is een maatwerk oplossing voor de hedendaagse én toekomstige vraag naar soortgelijke zorgwoonvoorzieningen in Epe. Met het initiatief wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen, welzijn en zorg. Wat betreft planologische en milieutechnische aspecten zijn er geen belemmeringen het plan te realiseren. Ten aanzien van het bouwvlak, de bruto bebouwingsoppervlakte en de bouwhoogte wijkt het plan af van het (onlangs vastgestelde) ontwerp bestemmingsplan dat ter plaatse geldt. Echter mag gesteld worden dat, door de wijze waarop rekening wordt gehouden met de omgeving, ervoor zorg gedragen wordt dat het bouwplan goed in de context wordt ingebed."

Overwegingen waarom wij als gemeente vinden dat de ruimtelijke onderbouwing in orde is en basis biedt voor het verlenen van de vergunning

Wij zijn het eens met de inhoud van en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing gaat in op alle relevante aspecten. Het aangevraagde bouwplan biedt een invulling die strookt met het gemeentelijke beleid, en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daar zijn enkele redenen voor.

Ten eerste is een invulling van het perceel gezien de bebouwingsgeschiedenis mogelijk. Een invulling is ook wenselijk ten opzichte van de huidige situatie.

Ten tweede is de gekozen invulling door het stedenbouwkundig overleg van de gemeente beoordeeld. Daarbij is door het stedenbouwkundig overleg, waarin de disciplines stedenbouw, landschapsinrichting, welstand, planologie en bouwkunde zijn vertegenwoordigd, geconcludeerd dat het bouwplan stedenbouwkundig akkoord is en passend is in de structuur van de Sint Antonieweg.

Ten derde is het bouwplan in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Het Structuurplan geeft de noodzaak aan van het inspelen op de zorgvraag in de gemeente, o.a. voor ouderen. Het bouwplan geeft hier invulling aan en past binnen de ruimtelijke structuur die het Structuurplan voor ogen heeft. Het bouwplan past ook binnen de ruimtelijke invulling die de Structuurvisie Centrum Epe voor ogen heeft. Het bouwplan voldoet ook aan de doelstellingen vanuit de Woonvisie.

Ten vierde wordt met het bouwplan een voorziening gerealiseerd waar behoefte aan is.

Ten vijfde is het bouwplan passend in de structuur van de kern, met een goede bereikbaarheid en parkeerontwikkeling.

Ten zesde zijn alle relevante aspecten op gebied van ruimte en milieu behandeld in de ruimtelijke onderbouwing. Geen van deze aspecten leidt tot de conclusie dat het bouwplan niet uitvoerbaar is.

Conclusie

Alles overwegend wordt met het bouwplan een goede ruimtelijke ordening gerealiseerd. Wij verlenen dan ook de ontheffing als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Het gebruiken van een bouwwerk of ander object en brandveiligheid.

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op het brandveilig in gebruik nemen of gebruiken van het gebouw ten behoeve van de zorgwoningen, Sint Antonieweg 4 te Epe. De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord - Oost Gelderland.

Toelichting

In artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht zijn als categorieën gevallen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, de volgende categorieën aangewezen:

- a. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen, zoals dat is bepaald in de gemeentelijke Bouwverordening.
- b. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin dagverblijf zal worden verschaft aan:
 1. meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar, of
 2. meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen.

Bij deze aanvraag is sprake van de categorie onder a.

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is.

Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat voldaan wordt aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

De Veiligheidsregio heeft geconcludeerd dat uitgaande van de overwegingen en gelet op het bepaalde in artikel 2.13 van de Wabo er geen bezwaar bestaat tegen het uitvoeren van deze activiteit, mits voldaan wordt aan de voorschriften zoals deze zijn opgenomen in bijlage 2 onder Brandveilig gebruik.

Er bestaat ons inziens dan ook geen bezwaar tegen het in gebruik nemen van het pand in het kader van de brandveiligheid.



Gemeente Epe

Bijlage 2.

Naam aanvrager : Stichting Viattence, Eperweg 33, 8181 ET HEERDE
 Locatie : Sint Antonieweg 4, 8161 CG Epe
 Zaaknummer : Gen01965

Voorschriften verbonden aan
 omgevingsvergunning Gen01965

1 BOUWEN

1.1

Van de gewapend betonconstructies moeten berekeningen en tekeningen in tweevoud worden ingediend. Deze gegevens moeten ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing bij ons worden ingediend.

1.2

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.

1.3

Het bouwen moet gebeuren overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.

1.4

De eenheid Handhaving moet tenminste twee dagen van tevoren schriftelijk in kennis worden gesteld van de aanvang en de voltooiing van de werkzaamheden. U moet dit aangeven door het insturen van de bij deze omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" gevoegde gele kaartjes.

1.5

U moet tenminste één dag van tevoren schriftelijk of telefonisch aan ons het tijdstip meedelen van de aanvang van de volgende werkzaamheden:

1. de fundering;
2. de wapening van de betonconstructies.
Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart, nadat de door of namens ons gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn en de wapening door de eenheid Handhaving is goedgekeurd;
3. de staalconstructies.
Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart, nadat de door of namens ons gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn;
4. de houtconstructies.
Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart, nadat de door of namens ons gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn.

2 BRANDVEILIG GEBRUIK

2.1

In het pand mogen, bij normaal gebruik, maximaal 29 personen tegelijkertijd aanwezig zijn; bedoeld wordt hier het aantal personen die ook hun nachtelijk verblijf in het pand hebben.

Bij afzonderlijk gebruik van de ruimten in het bouwwerk mogen, per ruimte, maximaal het hieronder vermelde aantal personen aanwezig zijn:

<u>Ruimte:</u>	<u>Maximaal aantal toe te laten personen:</u>
Wooneenheden	28 + nachtwacht