



Gemeente Epe

BeL B.V.

Postbus 157

8160 AD EPE

Uw aanvraag : 18 juli 2014
Uw kenmerk : 1334 / 1362061 Markt 3 Epe
Ons kenmerk : nr. 2014-31505
Zaaknummer : Gen02486
Behandeld door : Eenheid Vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : ontwerp omgevingsvergunning
uitgebreide procedure

Epe, 03 SEP. 2014

Ontwerp omgevingsvergunning

Geachte heer, mevrouw,

Wij verlenen u vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het perceel Markt 3, 8161 CL in Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, nummer 7026, voor de volgende omgevingsaspecten:

1. activiteit het bouwen van een gebouw met detailhandel en/of een dienstverlenende functie op de begane grond en vier woningen op de verdieping;
2. activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

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 opgenomen in bijlage 2.

Deze vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift 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 bijlage 1.

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 beroepsschrift indienen (zie bijgaand informatieblad).

Bijlage: diverse

Afschrift verzonden: Ebbens architecten Hoofdstraat 57 8162 AB Epe

2014-31505



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

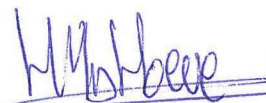
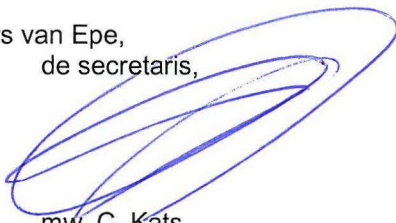
Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat deze vergunning kan worden ingetrokken als u geen gebruik maakt van deze vergunning. Meer informatie hierover kunt u vinden in onze beleidsregel intrekking omgevingsvergunning. Deze beleidsregel kunt u vinden via www.overheid.nl onder lokale regelingen.

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 (Gen02486) 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

Bijlage 1.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 18 juli 2014 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Bel B.V., Paasvuurweg 9, 8161 CA in Epe.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd, is als volgt te omschrijven: het bouwen van een gebouw met detailhandel en/of een dienstverlenende functie op de begane grond en vier woningen op de verdieping.

Gelet op de 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);

Bevoegd gezag

Gelet op de 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 10 september 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 bij besluit van 25 november 2010 besloten dat voor het oprichten van bouwwerken kleiner dan 1500 m² waarbij minder dan zes 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 minder dan zes woningen worden toegevoegd, is de aanvraag dan ook niet aan de gemeenteraad voorgelegd voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Exploitatieplan

De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, is gedelegeerd aan ons bij besluit van de gemeenteraad van 25 november 2010.

Wij kunnen op basis van dit delegatiebesluit besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. De omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening doen zich hier voor. Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

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

In 2012 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.

Het bouwplan is in overeenstemming met de voorschriften van de Bouwverordening.

Welstand

De welstandscommissie heeft d.d. 19 augustus 2014 meegedeeld dat het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij zijn het eens met dit advies en wij hebben dit advies dan ook overgenomen.

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

Inleiding

De gronden waarop wordt gebouwd zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Centrum Epe" en zijn daarin bestemd tot "detailhandel". Omdat het toegestane aantal woningen wordt uitgebreid met vier woningen, het bouwvlak aan de zuidzijde met 7,30 meter wordt overschreden en de toegestane bouwhoogte van 10 meter met 1,35 meter wordt overschreden, is het bouwplan niet in overeenstemming met respectievelijk artikel 5.1, onder e, artikel 5.2.1, onder a en artikel 5.2.1, onder b, van de regels van dit bestemmingsplan.

Toelichting

Van dit voorschrift kunnen wij afwijken op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Deze afwijking 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 RHO Adviseurs B.V. uit Rotterdam opgestelde ruimtelijke onderbouwing ingediend, gedateerd 25 juni 2014.

De conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing luidt als volgt:

"Het initiatief past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan leidt tot een versterking van de winkelacht in het centrum. Door het toevoegen van extra woonprogramma wordt het gemengde karakter van het centrum en de leefbaarheid daar versterkt.

Uit de toetsing van de omgevingsaspecten blijkt dat het projectvoornemen past binnen de diverse sectorale milieuwetgeving en geen negatieve gevolgen heeft op het woon- leef- en ondernemersklimaat in de omgeving. Het plan is economisch uitvoerbaar en het kostenverhaal is afgedekt. Het projectvoornemen past daarom binnen de eis van een goede ruimtelijke ordening".

Wij zijn het eens met de inhoud 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.

Conclusie

Alles overwegend wordt met het bouwplan een goede ruimtelijke ordening gerealiseerd. Wij hebben daarom besloten om de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.



Gemeente Epe

Bijlage 2.

Naam aanvrager : Bel B.V.
Locatie : Markt 3, 8161 CL Epe
Zaaknummer : Gen02486

Voorschriften verbonden aan
omgevingsvergunning Gen02486

1 BOUWEN

1.1

Van de gewapend beton-, staal- en houtconstructies en de prefab vloeren 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.



Doorsnede A-A

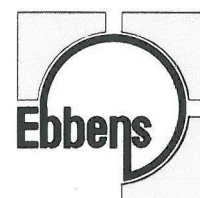
ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

revisie:	revisie omschrijving:	revisie datum:

getekend: KK	datum 1e versie: 25-06-2014	formaat: A1
status: definitief	onderwerp: GEVELS EN DOORSNEDEN NIEUW	schaal: 1:100

tekeningnr.: BV-200	opdrachtgever: Bel B.V. Epe	akkoord:
projektnr.: 1334	project: Winkel en appartementen te Epe	computernr.: 1334-BV-200

Ebbens architecten



Hoofdstraat 57 Epe
Postbus 26 8160AA EPE

Tel. 0578 - 61 30 07
Fax. 0578 - 62 11 61

e-mail info@ebbensarchitecten.nl
website www.ebbensarchitecten.nl

RENVOOI ALGEMEEN

- Bouw uitvoeren volgens eisen gesteld in het vigerende Bouwbesluit (en alle van toepassing zijnde NEN- en NPR-normen) en de gemeentelijke bouwverordening.

- Alle elektronische en werktuigbouwkundige werkzaamheden uitvoeren volgens de eisen gesteld in het vigerende Bouwbesluit, de van toepassing zijnde NEN-normen en de eisen van de plaatselijke nutsbedrijven.

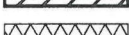
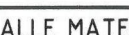
- Peil = bovenkant afgewerkte vloer, ongeacht type vloerafwerking.

RENVOOI CONSTRUCTIE

- Alle afmetingen van staal-, hout-, en/of betonconstructies volgens statische berekeningen constructeur

- Hulpconstructies te beoordelen door constructeur

RENVOOI BOUWKUNDIG

-  = geïsoleerde kanaalplaatvloer met dekvloer
-  = breedplaatvloer met zwevende dekvloer
-  = betonwand, dikte volgens tekening constructeur
-  = schoon metselwerk, dikte 100mm.
-  = isolatie
-  = MS separatiewanden, dikte 100mm
-  = wand voorzien van tegels n.f.b.
-  = bestaande wanden en vloeren
-  = hemelwaterafvoer

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

BRANDVEILIGHEIDSINSTALLATIES:

Er is geen brand- en ontruimingsinstallatie aanwezig.

ALGEMEEN:

Alle schachten en leiding doorvoeren 30 minuten brandwerend uitvoeren

BRANDBLUSVOORZIENINGEN:

-  = Poederblusser 6 kg
-  = Brandwerendheid 60 min. / 30 min. WBDBO
-  = Noodverlichting, 1 lux op de grond, conform NEN EN 1838 (aantal en positie indicatief getekend)
-  = Noodverlichting (buiten), 1 lux op de grond, conform NEN EN 1838
-  = Pictogrammen verlicht t.b.v. vluchtroutes, conform NEN 6088
-  = rookdetectie (aantal en positie indicatief getekend), e.e.a. volgens opgave installateur

RENVOOI WARMTEWEERSTANDEN

SCHEIDINGSCONSTRUCTIE	MIN. RC-WAARDE
- BEGANE GRONDVLOER	3,5 m ² .K/W
- BUITENWAND	3,5 m ² .K/W
- ZOLDERVLOER	2,5 m ² .K/W
- DAK	2,5 m ² .K/W

PEIL = 0

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

revisie:	revisie omschrijving:	revisie datum:

getekend: KK	datum 1e versie: 25-06-2014	formaat: A1
status: definitief	onderwerp: PLATTEGRONDEN NIEUW	schaal: 1:100

tekeningnr.: BV-100	opdrachtgever: Bel B.V. Epe	akkoord:
projektnr.: 1334	projekt: Winkel en appartementen te Epe	computernr.: 1334-BV-100

Ebbens architecten



Hoofdstraat 57 Epe
Postbus 26 8160AA EPE

Tel. 0578 - 61 30 07
Fax. 0578 - 62 11 61

e-mail info@ebbensarchitecten.nl
website www.ebbensarchitecten.nl