



Gemeente Epe

ULO Vastgoed B.V.

T.a.v. De heer J.P. de Wit

Badhuisweg 2

8181 RA Heerde

Zaaknummer : 89769
Behandelaar : Team Ontwikkeling – Vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Ontwerp Omgevingsvergunning 1^e fase

Epe, 17 juli 2019

Ontwerp Omgevingsvergunning 1^e fase

Beste heer De Wit,

Op 15 april 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Het bouwen van een woning'. Het betreft het perceel Enkweg 1, 8162 VZ in Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, nummer 8310.

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 89769. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 4350869.

Wij verlenen u in ontwerp vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de aangevraagde activiteit op het perceel Enkweg 1 in Epe. De aangevraagde activiteit is:
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De vergunning is in ontwerp 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 vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

- + De voorschriften van deze vergunning zijn bijgevoegd.

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 in ontwerp de gevraagde omgevingsvergunning.

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

Mogelijkheid intrekken omgevingsvergunning

Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat deze vergunning kan worden ingetrokken als niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase of 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.

Zienswijze

De ontwerpbeschikking ligt vanaf 25 juli 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Vanaf het moment van ter inzagelegging kan een ieder mondeling of schriftelijk zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen bij burgemeester en wethouders van Epe, Postbus 600, 8160 AP Epe. Mocht u mondeling zienswijzen willen indienen dan kunt u gedurende de inzage termijn een afspraak daartoe maken op telefoonnummer 14 0578.

Heeft u vragen?

Neemt u dan gerust contact met ons op. U kunt ons mailen via 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.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

H.C. Eldering
Teamleider Ontwikkeling
Afdeling Ruimte

Afschrift verzonden:
Buro Hoogstraat BV, t.a.v. de heer J.F. Steenhuis

Bijlage

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp beschikking omgevingsvergunning voor het bouwen van een bibliotheek en 18 appartementen op de percelen Dorpsstraat 48-52 en Ter Heerdtspad 8 in Vaassen.

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 15 april 2019 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning 1^e fase als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van ULO Vastgoed B.V. uit Heerde.

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

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om de omgevingsvergunning.

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

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bouwen in strijd met het geldende bestemmingsplan "Epe Zuid").

De vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een woning. Het project wordt gerealiseerd op het perceel Enkweg 1 in Epe. Die locatie is kadastraal bekend als gemeente Epe en Oene, sectie U, nummer 8310.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en paragraaf 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

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.

De aanvraag is ontvankelijk.

Advies

In de Wabo en het Bor worden voor bepaalde zaken andere bestuursorganen of instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Voor deze aanvraag zijn geen adviseurs aangewezen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 6.5, Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan 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 (afwijkingprocedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Het onderhavige bouwplan valt onder deze gevallen omdat het een project betreft met minder dan 5 woningen.

Afwijking van het bestemmingsplan

Omdat de bouw van een woning niet in overeenstemming is met de bestemming "Bedrijf", is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 5, van de regels van het geldende bestemmingsplan "Epe Zuid".

Wij kunnen hiervan afwijken op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

De aanvraag mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. De aanvrager heeft in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed aan de relevante aspecten, inclusief de milieueffecten.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 4.7 Ecologie aangegeven dat significante effecten op beschermde gebieden worden uitgesloten. In de Quicksan flora en fauna (opgesteld door GRAS advies, opgenomen in bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing) is onder 4.1 aangegeven: "Een negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is niet aannemelijk.

Het verdwijnen van het brandstofverkooppunt leidt tot een sterke verkeersafname waardoor de uitstoot van stikstof afneemt. Op basis van de onderbouwing is het aannemelijk dat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebied zullen optreden. Daarom is een Aeriusberekening niet noodzakelijk. Omdat het een afname van stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft, is geen vergunning of VVGB van de provincie nodig.

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen ingediend. De beschikking en de verklaring van geen bedenkingen zijn wel/niet gewijzigd ten opzichte van de ontwerp beschikking en ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Coördinatie en aanhouding

In de Wabo zijn bepalingen over coördinatie en aanhouding opgenomen. De aanvraag heeft geen betrekking op zaken waardoor coördinatie of aanhouding aan de orde is.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwing.

Naam aanvrager : ULO Vastgoed B.V.
Locatie : Enkweg 1 Epe
Zaaknummer : 89769

VOORSCHRIFTEN
verbonden aan
omgevingsvergunning 89769

Activiteit Bouw

- U moet voldoen aan de uitgangspunten die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning.
- U moet uiterlijk na twee jaar een omgevingsvergunning 2^e fase bij ons aanvragen voor de activiteit Bouwen.



Gemeente Epe