

Collegevoorstel

Programma 5 - Ruimte en wonen

Zaaknummer

202357

Onderwerp Ontwerp weigering
omgevingsvergunning Wildforstlaan 2
1e fase

Portefeuillehouder

Dhr. R.A.J. Scholten

Samenvatting

Het college heeft besloten de ontwerp omgevingsvergunning 1e fase voor de herontwikkeling van de Wildforstlaan 2 te Epe te weigeren. De ontwerp weigering van de omgevingsvergunning wordt nu vrijgegeven voor ter inzage legging.

Te besluiten om

1. De ontwerp omgevingsvergunning 1e fase voor de herontwikkeling van de Wildforstlaan 2 te Epe te weigeren.
2. De ontwerp weigering omgevingsvergunning 1e fase voor de herontwikkeling van de Wildforstlaan 2 te Epe ter inzage te leggen.

Besluit:

Conform voorstel

Datum: 08-09-2020

B	W	W	W	W
			 C.M. de Waard – Oudesluijs	 B.J. Aalbers

-
- Het collegevoorstel is Openbaar
 - Er is geen aanpassing van de begroting nodig
 - Geen mandaat besluit
 - Raadplegen van de ondernemingsraad is niet nodig
 - Adviseur: Bernard
 - Er is overleg geweest met: Arjan Kisjes en Hans Stijf
-

Beslisnota voor het college

Onderwerp	Ontwerp weigering omgevingsvergunning Wildforstlaan 2 1e fase
Programma	5 - Ruimte en wonen
Portefeuillehouder	Dhr. R.A.J. Scholten
Zaaknummer	202357
Adviseur	Bernard
Afdeling	Ruimte
E-mail adres	helen.bernard@epe.nl
Bijlage(n)	<i>Nummer de bijlagen bij meer dan een. Zet er tussen haakjes achter wanneer de bijlage(n) niet openbaar zijn.</i>

TE BESLUITEN OM

1. De ontwerp omgevingsvergunning 1e fase voor de herontwikkeling van de Wildforstlaan 2 te Epe te weigeren.
2. De ontwerp weigering omgevingsvergunning 1e fase voor de herontwikkeling van de Wildforstlaan 2 te Epe ter inzage te leggen.

INLEIDING

Het pand aan Wildforstlaan 2 ten noorden van het centrum van de kern Epe wordt al enige tijd niet meer gebruikt als postkantoor en staat leeg, dan wel kent een tijdelijk gebruik. Er ligt een plan om hier 17 appartementen realiseren.

De initiatiefnemer heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning 1e fase ingediend. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, aldus de wet) en wordt getoetst aan artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Op grond van dit artikel kan de omgevingsvergunning 1e fase alleen worden verleend als deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In casu wordt niet aan bovengenoemde voorwaarden voldaan. Om de vergunning te kunnen weigeren moet de uitgebreide procedure uit de Algemene wet bestuursrecht gevolgd worden. Dit houdt in dat eerst een ontwerpbesluit tezamen met de ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) ter inzage moet worden gelegd.

BEOOGD EFFECT

Het weigeren van de ontwerp omgevingsvergunning 1e fase voor de herontwikkeling van de Wildforstlaan 2 te Epe.

ARGUMENTEN

1.1 De raad heeft de verklaring van geen bedenkingen geweigerd

Er worden meer dan vijf woningen gebouwd, zodat een ontwerp vvgb van de gemeenteraad van de gemeente Epe nodig is. Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad geweigerd een vvgb af te geven voor het verlenen van de gevraagde vergunning. De vvgb is geweigerd omdat het besluit geen goede ruimtelijke onderbouwing bevat en er dus niet voldoende is aangetoond dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de ruimtelijke onderbouwing bij het plan is naar de mening van de gemeenteraad onvoldoende aangetoond dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie zaaknummer 145147 voor de ruimtelijke onderbouwing). Zo blijkt uit het aangeleverde stedenbouwkundig advies niet overtuigend dat de massa van het appartementencomplex passend is in de omgeving. Ook is het effect van schaduwwerking van het toekomstige appartementencomplex op omliggende woonpercelen niet volgens deugdelijk onderzoek aangetoond. Voorts is de bouw van 17 dure appartementen in strijd met de uitgangspunten uit de Woonagenda 2019-2023 en is onvoldoende aangetoond dat dure woningen een bijdrage leveren aan het

woonbeleid van de gemeente Epe. Daarnaast is geen sprake van een volledige afweging van belangen zoals bedoeld in artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Belangen van omwonenden zijn namelijk onvoldoende meegewogen in de planvorming. Hoewel er gesprekken zijn gevoerd met omwonenden is niet duidelijk wat er concreet met hen is afgesproken, in hoeverre hun op- en aanmerkingen in de planvorming zijn meegenomen en of ze verklaren achter het plan te staan.

2.1 Ter inzagelegging is wettelijk verplicht

De Awb schrijft voor dat uw college een ontwerp weigering omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage legt. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen tegen de weigering van de ontwerp omgevingsvergunning 1e fase.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËN

N.v.t.

COMMUNICATIE

Het ontwerpbesluit zal worden toegezonden aan de aanvrager. Het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd in het Veluws Nieuws en de Staatscourant. De stukken zijn verder in te zien bij de Publiekswinkel.

UITVOERING

Gedurende de ter inzage kan een ieder zienswijzen indienen tegen de weigering van de ontwerp omgevingsvergunning 1e fase voor de herontwikkeling van de Wildforstlaan 2 te Epe. Na de ter inzage legging zal het definitieve besluit opgesteld worden en de vergunning worden geweigerd (bij geen zienswijzen), of aan de gemeenteraad worden voorgelegd (bij zienswijzen).