



Gemeente Epe

OnzeBouwmeester
T.a.v. de heer D. R. van Vemde
Rijksstraatweg 103
7391 MK Twello

Zaaknummer : 139118
Behandelaar : Team Ontwikkeling – Vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Ontwerp Weigering Omgevingsvergunning 1^e fase

Epe, **10 SEP. 2020**

Ontwerp Weigering Omgevingsvergunning 1^e fase

Beste heer Van Vemde,

Op 14 mei 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning 1^e fase voor het project 'Bouw woongebouw met stallingsgarage'. Het betreft het perceel Wildforstlaan 2A t/m 2S, 8162 ER in Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, nummer 7449.

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 139118. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 5167667. Over de voortgang van de behandeling van de aanvraag delen wij u het volgende mee.

Wij weigeren in ontwerp de vergunning op grond van artikel 2.20a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de aangevraagde activiteit. De aangevraagde activiteit is:
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze weigering.

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Wij hebben uw aanvraag in ontwerp geweigerd omdat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wabo, in samenhang met artikel 2.27, lid 3, Wabo en artikel 6.5, lid 2, Bor.

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

Zienswijze

De ontwerpbeschikking ligt 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.

Hoogachtend,

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



T.C.M. Horn



mw. C. Kats

Afschrift verzonden:

Architectenbureau Van Erken Calandt, t.a.v. de heer P van Erken Calandt, Arnhemseweg 292, 7334AB Apeldoorn

Bijlage

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp beschikking omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met stallingsruimte op het perceel Wildforstlaan 2A t/m 2S in Epe.

- Procedureel
- Overwegingen

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 14 mei 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning 1^e fase als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van OnzeBouwmeester uit Twello.

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 de geldende bestemmingsplannen "Centrum Epe" en "Parapluplan Parkeren").

De vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een woongebouw met stallingsgarage. Het project wordt gerealiseerd op het perceel Wildforstlaan 2A t/m 2S in Epe. Die locatie is kadastraal bekend als gemeente Epe en Oene, sectie U, nummer 7449.

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.

Afwijking van het bestemmingsplan

Het perceel kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, nummer 7449 is gelegen aan de Wildforstlaan 2A t/m 2S in Epe. Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Centrum Epe" en is daarin bestemd tot "Gemengd". Het gebouw is gedeeltelijk geprojecteerd buiten het bouwvlak en wordt niet gebouwd ten dienste van de bestemming "Gemengd". De toegestane bouwhoogte van respectievelijk 5 en 7,5 meter wordt overschreden. Het project is daarom niet in overeenstemming met respectievelijk de artikelen 7.2.1, onder a, artikel 7.1 en artikel 7.2.1, onder b, van de regels van het geldende bestemmingsplan "Centrum Epe".

Het initiatief is niet in overeenstemming met artikel 4.1, onder 1, van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren", omdat er minder dan 36 parkeerplaatsen op het perceel worden aangelegd. Het bouwplan voorziet namelijk in 29 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Wij kunnen van bovenstaande strijdigheden afwijken op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (planologisch strijdig gebruik). 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.

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 echter niet onder deze gevallen omdat het een project betreft met meer dan 5 woningen. Dit betekent dat er op basis van artikel 2.27, lid 1, Wabo, juncto artikel 6.5, lid 1, van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is om de vergunning te kunnen verlenen.

Op 9 juli 2020 is de ontwerp verklaring van geen bedenkingen in de gemeenteraad behandeld. De gemeenteraad heeft besloten om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te weigeren. De motivering hiervan treft u hieronder aan.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit waarvoor voor het verlenen van de omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Omdat de gemeenteraad die verklaring van geen bedenkingen heeft geweigerd, moeten wij de gevraagde omgevingsvergunning weigeren op grond van artikel 2.20a van de Wabo.

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

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. 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 er 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.