



Gemeente Epe

Sonnenberg Putten Vastgoed B.V.
T.a.v. de heer H. Sonnenberg
Verlengde Dorpsstraat 8
3881 BG Putten

Zaaknummer : 401423
Behandelaar : Afdeling Ruimte – Vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Ontwerp omgevingsvergunning

Epe, 16 december 2022

Ontwerp omgevingsvergunning

Beste heer Sonnenberg,

Op 17 maart 2022 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Het bouwen van een winkel met 13 bovenwoningen en een ondergrondse parkeergarage'. Het betreft de percelen Hoofdstraat 90, 92 en 94, 8162 AM in Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, nummers 6882, 6883, 7737 en 8643.

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 401423. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 6819411.

Wat hebben wij besloten?

Wij verlenen u in ontwerp vergunning voor de aangevraagde activiteiten.

In de bijlagen leest u de voor deze vergunning geldende voorschriften.
De gewaarmerkte stukken en bijlage maken deel uit van de vergunning.

Waarom hebben wij dit besluit genomen?

De aanvraag is getoetst en uw aanvraag voldoet aan de regels.

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De welstandscommissie heeft d.d. 2 november 2022 meegedeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij zijn het eens met dit advies en wij hebben het advies dan ook overgenomen.

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

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

Omdat het gebouw gedeeltelijk is geprojecteerd buiten het bouwvlak op de bestemming "Verkeer", is het bouwplan niet in overeenstemming met respectievelijk artikel 5.2.1, onder a en artikel 14.2, van de regels van het geldende bestemmingsplan "Centrum Epe".

Omdat het bestaande aantal woningen van 3 met 10 wordt uitgebreid, is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 5.1, onder e, van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Omdat de toegestane bouwhoogte van 10 meter aan de oostzijde met 1,20 meter en 0,53 meter wordt overschreden en de toegestane bouwhoogte van 7 meter aan de westzijde met 4,20 meter en 3,53 meter wordt overschreden, is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 5.2.1, onder b, van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Omdat de toegestane goothoogte van 7 meter met 0,75 meter wordt overschreden, is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 5.2.1, onder c, van de regels van het geldende bestemmingsplan.

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).

Na afweging van alle wederzijdse belangen hebben wij besloten om hiervan gebruik te maken. In de bijlage hebben wij de motivatie daarvoor opgenomen.

Zienswijze

De ontwerpbesluit ligt met ingang van 22 december 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Vanaf het moment van ter inzagelegging kan een ieder mondeling of schriftelijk zienswijzen tegen de ontwerpbesluit 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.

Intrekken van dit besluit

Wij wijzen u erop dat de 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.

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,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht, Handhaving en Veilig,

Afschrift verzonden:

Saanen Architecten B.V., t.a.v. de heer R. Basten

Bijlage

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp beschikking omgevingsvergunning voor het bouwen van een winkel met 13 bovenwoningen en een ondergrondse parkeergarage op het perceel Hoofdstraat 90, 92 en 94 in Epe.

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 17 maart 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Sonnenberg Putten Vastgoed B.V. uit Putten.

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

- Het bouwen van een winkel met 13 bovenwoningen en een ondergrondse parkeergarage;
- 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 bouwen van een winkel met 13 bovenwoningen en een ondergrondse parkeergarage;
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bouwen in strijd met het geldende bestemmingsplan "Centrum Epe").

De vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een winkel met 13 bovenwoningen en een ondergrondse parkeergarage. Het project wordt gerealiseerd op het perceel Hoofdstraat 90, 92 en 94 in Epe. Die locatie is kadastraal bekend als gemeente Epe en Oene, sectie U, nummers 6882, 6883, 7737 en 8643.

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, nummers 6882, 6883, 7737 en 8643 is gelegen aan de Hoofdstraat 90, 92 en 94 in Epe. Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Centrum Epe" en is daarin bestemd tot "Detailhandel". Omdat het gebouw gedeeltelijk is geprojecteerd buiten het bouwvlak op de bestemming "Verkeer", is het bouwplan niet in overeenstemming met respectievelijk artikel 5.2.1, onder a en artikel 14.2, van de regels van het geldende bestemmingsplan "Centrum Epe".

Omdat het bestaande aantal woningen van 3 met 10 wordt uitgebreid, is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 5.1, onder e, van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Omdat de toegestane bouwhoogte van 10 meter aan de oostzijde met 1,20 meter en 0,53 meter wordt overschreden en de toegestane bouwhoogte van 7 meter aan de westzijde met 4,20 meter en 3,53 meter wordt overschreden, is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 5.2.1, onder b, van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Omdat de toegestane goothoogte van 7 meter met 0,75 meter wordt overschreden, is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 5.2.1, onder c, van de regels van het geldende bestemmingsplan.

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 (afwijkingsprocedure 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 15 december 2022 is de ontwerp verklaring van geen bedenkingen in de gemeenteraad behandeld. De gemeenteraad heeft op 15 december 2022 besloten om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.

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.



Gemeente Epe

Naam aanvrager : Sonnenberg Putten Vastgoed B.V.
Locatie : Hoofdstraat 90, 92 en 94, 8162AM Epe
Zaaknummer : 401423

VOORSCHRIFTEN verbonden aan omgevingsvergunning 401423

Activiteit Bouw

- Het bouwen moet gebeuren overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
- Het bouwen kan pas plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt. Daarom dient het aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen. U moet dat aanvullend bodemonderzoek ter goedkeuring bij ons indienen. U mag pas beginnen met de uitvoering van deze omgevingsvergunning als wij hebben aangegeven dat de grond geschikt is om te bouwen.
- Van de gewapend beton-, staal- en houtconstructies en de prefab-vloeren moeten berekeningen en tekeningen worden ingediend. Hierbij speciale aandacht voor berekening en uitvoering van de berlinerwand langs bestaande belendingen. Deze gegevens moeten ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing bij ons zijn ingediend. U mag pas met deze werkzaamheden beginnen als de door ons goedgekeurde stukken op het werk aanwezig zijn.
- U moet de gemeente tenminste twee dagen tevoren digitaal (via gemeente@epe.nl of mijn.epe.nl/pip), telefonisch of schriftelijk in kennis stellen van de aanvang van de werkzaamheden.
- U moet tenminste één dag van tevoren digitaal, schriftelijk of telefonisch aan ons het tijdstip meedelen van de aanvang van de volgende werkzaamheden: 1. grondverbetering, 2. fundering, 3. de wapening van de betonconstructies. Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart als de wapening door de eenheid Handhaving is goedgekeurd. Verder: 4. de staalconstructies, 5. de houtconstructies. Voor al deze werkzaamheden geldt dat deze pas mogen worden gestart, nadat de door of namens ons gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn.
- Van de toe te passen materialen voor de gevels en de schuine dakvlakken moeten monsters ter goedkeuring worden voorgelegd.