



Gemeente Epe

Zaaknummer : 574312
Behandeld door : Afdeling Ruimte – Vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Ontwerp omgevingsvergunning

Epe, 12 juli 2024

Ontwerp omgevingsvergunning

Geachte heer ,

Op 24 oktober 2022 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'het bouwen van een woongebouw met 18 appartementen en winkelruimte'. Het betreft het perceel Hoofdstraat 117, 8162 AD Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, nummers 6099, 8151, 8411, 8460 en 8461.

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 574312. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 7344305.

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 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 er zowel op de begane grond als op de verdiepingen in totaal 18 woningen worden gerealiseerd, is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 5.1, onder a en onder e, van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Omdat de toegestane bouwhoogte van 9 meter met 0,80 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 2,80 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.

Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren".

Zienswijze

De ontwerpbeschikking ligt met ingang van 18 juli 2024 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.

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 op met de gemeente Epe. U kunt hiervoor bellen naar 14 0578 of mailen naar gemeente@epe.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer 574312.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Epe,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht, Handhaving en Veilig

Bijlage

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp beschikking omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 18 appartementen en winkelruimte op het perceel Hoofdstraat 117 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 Onze Bouwmeester uit Twello.

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

- Het bouwen van een woongebouw met 18 appartementen en winkelruimte;
- 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 woongebouw met 18 appartementen en winkelruimte;
- 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 woongebouw met 18 appartementen en winkelruimte. Het project wordt gerealiseerd op het perceel Hoofdstraat 117 in Epe. Die locatie is kadastraal bekend als gemeente Epe en Oene, sectie U, nummers 6099, 8151, 8411, 8460 en 8461.

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 6099, 8151, 8411, 8460 en 8461 is gelegen aan de Hoofdstraat 117 in Epe. Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Centrum Epe" en is daarin bestemd tot "Detailhandel" en "Verkeer". 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 er zowel op de begane grond als op de verdiepingen in totaal 18 woningen worden gerealiseerd, is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 5.1, onder a en onder e, van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Omdat de toegestane bouwhoogte van 9 meter met 0,80 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 2,80 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 11 juli 2024 is de ontwerp verklaring van geen bedenkingen in de gemeenteraad behandeld. De gemeenteraad heeft op 11 juli 2024 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 :
Locatie : Hoofdstraat 117, 8162AD Epe
Zaaknummer : 574312

VOORSCHRIFTEN verbonden aan omgevingsvergunning 574312

Activiteit Bouw

- ⑩ Het bouwen moet gebeuren overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
- ⑩ Van de hoofddraagconstructie moet de definitieve statische berekening worden ingediend. Deze gegevens moet u minimaal 3 weken voor uitvoering van de werkzaamheden ter goedkeuring bij ons indienen.
- ⑩ Detailberekeningen van de constructie moeten worden ingediend. Deze gegevens moet u minimaal 3 weken voor uitvoering van de werkzaamheden ter goedkeuring bij ons indienen.
- ⑩ Werktekeningen van de beton-, hout- en staalconstructies moeten worden ingediend. Deze gegevens moet u minimaal 3 weken voor uitvoering van de werkzaamheden ter goedkeuring bij ons indienen.
- ⑩ Aanvullende sonderingen moeten worden ingediend. Deze gegevens moet u minimaal 3 weken voor uitvoering van de werkzaamheden ter goedkeuring bij ons indienen.
- ⑩ Het advies van de brandweer maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. U moet het advies van de brandweer overnemen.
- ⑩ De kwaliteitsverklaringen van de volgende onderdelen moeten nog ter nadere goedkeuring van ons uiterlijk 3 weken voor de start van het werk worden verstrekt. a. De te gebruiken materialen ten behoeve van de beperking van galm, zoals genoemd in de berekening van ALCEDO, nummer 20-07899.N01, datum 4 september 2020; b. De te gebruiken wanden en/of andere bouwdelen, waarmee wordt aangetoond dat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.17 van het Bouwbesluit. c. De te gebruiken materialen en bouwdelen om te voldoen aan de bescherming tegen geluid van buiten, zoals genoemd in de berekening van ALCEDO, nummer 20-07899.R02.V01, datum 4 september 2020; d. De te gebruiken materialen en bouwdelen, zoals genoemd in de verstrekte BENG-berekeningen. e. De sterkte van de vloerafscheidingen, de hekwerken en het glas, dat de functie van vloerafscheiding heeft, voldoet aan de sterkte-eis, zoals gesteld in artikel 2.3, lid 2 van het Bouwbesluit.
- ⑩ De uitwerking van de ventilatievoorzieningen ten behoeve van de stallingsgarage voldoen aan het gestelde in artikel 3.32 van het Bouwbesluit. De tekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor de start van het werk te worden verstrekt.
- ⑩ De wanden van de technische ruimten binnen in de woningen van kalkzandsteen worden gemaakt, teneinde te voldoen aan de bescherming tegen geluid van installaties, zoals bedoeld in artikel 3.9 van het Bouwbesluit.
- ⑩ De Rc-waarde van de vloer van de woningen naar de stallingsgarage ten minste 6.3 m².K/W bedraagt. De uitwerking dient uiterlijk 3 weken voor de start van het werk te worden verstrekt.
- ⑩ In artikel 5.15 van het Bouwbesluit is bepaald dat een bouwwerk een laadinfrastructuur heeft voor elektrische voertuigen. De uitwerking hiervan dient nog verstrekt te worden, uiterlijk 3 weken voor de start van het werk.

- ⑩ In artikel 6.53 van het Bouwbesluit is bepaald dat een bouwwerk veilig onderhouden kan worden. De uitwerking van dit voorschrift dient nog te worden verstrekt uiterlijk 3 weken voor de start van het werk.
- ⑩ In artikel 8.1 van het Bouwbesluit is bepaald dat de uitvoering van bouwwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Een uitwerking hiervan is niet bij de stukken aangetroffen. Dit dient uiterlijk 3 weken voor de start van het werk te worden verstrekt.
- ⑩ Van de toe te passen materialen voor de gevels en de schuine dakvlakken moeten monsters ter goedkeuring worden voorgelegd.
- ⑩ 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.