



Gemeente Epe

MijnBouwmeesters

H.W. Iordensweg 1
7391 KA Twello

Zaaknummer : 936578
Behandelaar :
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Omgevingsvergunning uitgebreid

Epe,

Omgevingsvergunning

Beste heer ,

Op 21 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 9 appartementen. Het betreft het perceel Hoofdstraat 146, 8162AR Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, nummer 5299. Het betreft een aanvraag voor de activiteiten:

1. bouwen
2. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (hierna: planologisch strijdig gebruik)

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 936578. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 8295803.

Wat hebben wij besloten?

Wij hebben besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 9 appartementen te verlenen. Het betreft het perceel Hoofdstraat 146, 8162AR Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, nummer 5299 .

Wij verlenen deze vergunning op grond van de artikelen:

1. 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het bouwen;
2. 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12 van de Wabo, voor planologisch strijdig gebruik.

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

Starten werkzaamheden

U mag starten met de werkzaamheden als het besluit in werking is getreden. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken en geen voorlopige voorziening is ingediend. Als een beroep is ingesteld krijgt u hierover zo snel mogelijk bericht.

U moet nog enkele gegevens aanleveren voordat u mag starten. In de vergunning leest u welke gegevens dit zijn.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij op www.officielebekendmakingen.nl en in het huis-aan-huisblad 'Rondom de Sprengen'.

Procedure

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing, de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaand projectomschrijving, 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 te zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag is ontvankelijk.

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bouwen

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' toetsen wij aan de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo. Wij kunnen en moeten de vergunning verlenen als er geen weigeringsgrond is. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

a. Bouwbesluit

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

b. Bouwverordening

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

c. Geldende bestemmingsplannen

Epe Zuid

Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Epe Zuid' en gelegen op gronden met als bestemming 'Detailhandel'. Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften, in het bijzonder artikel 7.1 van deze voorschriften. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning bij de detailhandel toegestaan. Voor de motivering om hiervan af te wijken zie onder het onderwerp 'Planologisch strijdig gebruik'.

Parapluplan parkeren

Het project is tevens gelegen in het geldende bestemmingplan 'Parapluplan parkeren' en gelegen op gronden met als gebiedsaanduiding 'Overige zone – parkeernormen rest bebouwde kom'. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1, 'Nota parkeernormen 2018 gemeente Epe'. Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften, in het bijzonder artikel 3.1 van deze voorschriften. De parkeerbehoefte kan niet volledig op eigen terrein afgewikkeld worden. Voor de motivering om hiervan af te wijken zie onder het onderwerp 'Planologisch strijdig gebruik'.

d. Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. In de welstandsnota van de gemeente Epe staan de criteria waaraan de welstandscommissie de aanvraag moet beoordelen. De welstandscommissie heeft op 22 februari 2024 meegedeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan sluit in voldoende mate aan bij de omgevingskenmerken en voldoet aan de criteria hoofdstuk 5.1.1-4 met niveau 1 van de welstandsnota. De dakpan, keramisch / mat / naturel / vlak is bemonsterd en positief beoordeeld. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij zijn het eens met dit advies en wij nemen het advies dan ook

over.

2. Planologisch strijdig gebruik

Een aanvraag voor 'planologisch strijdig gebruik' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kunnen wij een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' verlenen voor de nieuwbouw van 9 appartementen met de bijbehorende parkeergelegenheid indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de aanvraag heeft u een ruimtelijke onderbouwing ingediend waarin aandacht is besteed aan alle relevante aspecten. Wij onderschrijven de conclusies in de ruimtelijke onderbouwing. Dit doen wij mede op basis van de adviezen van de Omgevingsdienst Veluwe, de regio-archeoloog en het Stedenbouwkundig overleg van 29 augustus 2023. In aanvulling hierop dient de erfinrichting, zoals genoemd in de voorschriften, verder uitgewerkt te worden en voor in gebruik name van het gebouw ter goedkeuring worden voorgelegd.

Archeologie

Met betrekking tot de archeologie merken wij het volgende op. Middels een selectiebesluit is het plangebied vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Op het binnenterrein komt echter een prominente boom welke in het beoordeelde rapport niet is meegenomen. Deze boom heeft een boomplantvak nodig van 4,2 m² en een aanlegdiepte van -1m. Dit betreft een beperkte ingreep, waardoor wij de met het veldwerk gemoeide kosten (niet alleen uitvoering, maar ook het daarvoor benodigde Programma van Eisen dat opgesteld zou moeten worden) niet meer in verhouding vinden staan met de verwachte impact van de bodemingreep op de bodem. Formeel archeologisch onderzoek wordt hier dan ook niet vereist. Om te voorkomen dat archeologische resten mogelijk worden gemist tijdens de werkzaamheden is een waarneming ten tijde van de bodemingreep door een archeologische vrijwilliger afdoende.

Conclusie

Het project is getoetst aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De conclusie is dat het project binnen het beleid past. Instemmen met het project levert in onze optiek een planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Realiseren van het project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op. Het college is hiermee van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 Wabo). Het onderhavige bouwplan valt 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 12 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten om de 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.

Zienswijze

De ontwerpbeschikking heeft met ingang van 25 juli 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn twee zienswijzen ingediend.

In de bij dit besluit behorende zienswijzennota 'Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hoofdstraat 146 Epe' gaan wij in op deze zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben ons geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Aangepaste stukken

De ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning hoofdstraat 146, Epe' is aangepast. Het gaat om de versie van december 2024. Het besluit op de aanmeldnotitie M.E.R. en een geactualiseerde stikstofberekening zijn hierin verwerkt. Voor de overige onderdelen is de onderbouwing ongewijzigd gebleven.

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.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u binnen 6 weken na terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Dit besluit wordt één dag na publicatie ter inzage gelegd. In het beroepschrift moeten naam en adres, dagtekening, kenmerk of omschrijving van het besluit en de gronden van het beroep staan vermeld. Voor het indienen van een beroepschrift moet u griffierechten betalen.

Naast een beroepschrift kunt u, als u een spoedeisend belang heeft, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter te Arnhem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Dan kunt u binnen 6 weken na de datum waarop deze brief aan u is verzonden een bezwaarschrift sturen naar het college van B&W.

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 Ontwikkeling.



Gemeente Epe

Naam aanvrager : MijnBouwmeesters
Locatie : Hoofdstraat 146, 8162AR Epe
Zaaknummer : 936578

VOORSCHRIFTEN

verbonden aan
omgevingsvergunning 936578

1. Het bouwen moet gebeuren overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. 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.
3. Bodem
 - Onderzoek
Het onderzoek betreft een steekproef om de kwaliteit van grond en grondwater te bepalen. Daarom wordt geadviseerd om tijdens de grondwerkzaamheden van de bouw op de locatie alert te zijn op zintuiglijk afwijkend materiaal. Indien u dit aantreft verzoeken wij u contact op te nemen met de Omgevingsdienst Veluwe (Handhaving) of info@odveluwe.nl.
 - Grondverzet
Het is mogelijk dat er bij de (bouw)werkzaamheden grond vrij komt. Voor de toepassing van grond gelden de volgende regels:
 - Sterk verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Voor met arseen verontreinigde grond geldt geen uitzondering.
 - Niet sterk verontreinigde grond kan worden hergebruikt op de herkomstlocatie.
 - Voor de toepassing van niet sterk verontreinigde grond buiten de herkomstlocatie, dus bij afvoer van de grond, geldt het Besluit bodemkwaliteit.
 - Voor grondverzet van niet sterk verontreinigde grond, binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst Veluwe, is beleid vastgesteld dat in de nota bodembeheer met bij behorende bodemkwaliteitskaarten is weergegeven.
 - De toepassing van grond dient vooraf te worden gemeld bij het Landelijk Meldpunt Bodemkwaliteit
 - www.meldpuntbodemkwaliteit.nl (digitaal loket).
 - Voor advies over de toepassingsmogelijkheden van grond kunt u terecht bij het milieukundig adviesbureau dat het bodemonderzoek voor u heeft uitgevoerd, zij kunnen een advies op maat verzorgen.
 - Bronbemaling
Indien voor de realisering van het bouwwerk bronbemaling plaatsvindt en er grondwater wordt geloosd, dient een melding te worden gedaan bij de gemeente via het nieuwe [omgevingsloket](#). Het is raadzaam om voorafgaand aan de melding contact op te nemen met Omgevingsdienst Veluwe.
4. Erfinrichting
Er dient een verder uitgewerkt erfinrichtingsplan te worden overlegd.
 - Biodiversiteit
De beplanting bestaat uit onder andere Liquidambar, Taxus, Lonicera en Carex. Dit is weinig biodivers. Wij verzoeken u een meer bio diverse beplanting toe te passen
 - Plantmaat Lei Liquidamar
Een plantmaat van 12-14 is aan de kleine kant. Wij verzoeken u te kiezen voor de maat 16-18.
 - Ondergrondse groeiruimte
Er dient tevens een ontwerp te worden overlegd voor de ondergrondse ruimte. Waar is de kabel en leidingenstrook gesitueerd en wat is de, naar de toekomst toe, vrije doorwortelbare ruimte?
U mag het gebouw pas in gebruik nemen als de toezichthouder goedkeuring heeft gegeven.
5. Constructie
De volgende gegevens dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter toetsing bij ons worden ingediend via MijnEpe of toezicht@epe.nl: berekeningen en tekeningen van de vloeren en prefab balkonplaten.

6. Archeologie

Wij verzoeken u uiterlijk 2 weken voor de start van de grondroerende werkzaamheden bij ons een melding te doen. Ten tijde van de bodemingreep dient u een door ons aangewezen archeologische vrijwilliger in de gelegenheid te stellen een waarneming te laten uitvoeren. Mochten er naderhand toch nog archeologische resten worden aangetroffen of vermoed tijdens de werkzaamheden, dan geldt conform de Erfgoedwet de formele plicht deze resten te melden.

7. Bouwveiligheidsplan

Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen dient u 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 te overleggen.