Gemeente Epe

De Pirk BV

Greutelseweg 51

7345 CR WENUM WIESEL

Uw aanvraag	: 7 mei 2014
Uw kenmerk	: aanvraag 1114193
Ons kenmerk	: nr. 2015-05038
Zaaknummer	: Gen02265
Behandeld door	: Team Ontwikkeling-vergunningverlening
Telefoonnummer	: 14 0578

Onderwerp : omgevingsvergunning uitgebreid verleend

Epe, 16 FEB. 2015

Omgevingsvergunning

Geachte heer Remie,

Wij verlenen u vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in het plan De Pirk te Vaassen, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie C, nummers 4130 en 3662, voor de volgende omgevingsaspecten:

1. activiteit het bouwen van 21 woningen;
2. activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

De vergunning is verleend zoals u deze heeft aangevraagd en geldt onder voorbehoud van rechten van derden.
De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

\+ De voorschriften van deze vergunning zijn bijgevoegd als bijlage 2.

Deze vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Overwegingen
De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet daaraan en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

\+ Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij u naar bijgevoegde bijlage 1.

Beroep
Uw beroepschrift kunt u binnen zes weken na terinzagelegging van het besluit indienen bij de rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het 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. U kunt alleen een beroepschrift indienen als u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, tenzij u redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend.
Voor het indienen van een beroepschrift moet u griffierechten betalen.

Afschrift verzonden: V.A.B. Rijssen bv, Wattstraat 18, 7461 AB Rijssen

2015-05038

Markt 14 • 8161 CL Epe • Postbus 600 • 8160 AP Epe • Telefoon 14 0578 • Fax (0578) 67 87 88 • gemeente@epe.nl • www.epe.nl • IBAN rekeningnr. NL23BNGH0285002430 • BTW nr. NL0012.99.992.B01 • KvK nr. 50483714

Het indienen van een beroepschrift schorst dit besluit niet.
Naast dit beroepschrift kunt u, indien u een spoedeisend belang heeft, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter te Arnhem.

Mogelijkheid intrekken omgevingsvergunning
Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat deze 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.

Nadere informatie
Voor vragen over deze brief kunt u van maandag tot en met vrijdag van 8:00 uur tot 17:00 uur contact opnemen op telefoonnummer: 14 0578. Om uw vraag goed en snel te kunnen beantwoorden hebben wij het zaaknummer (Gen02265) nodig. Wilt u deze brief daarom bij de hand houden?

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Epe,
namens dezen,
de teamleider Ontwikkeling,

H.C. Eldering

Bijlage 1.

Procedureel

Gegevens aanvrager
Op 7 mei 2014 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:
De Pirk BV, Greutelseweg 51, 7345 CR WENUM WIESEL.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 21 woningen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:
activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a;
activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b.

Als één of meer van bovengenoemde aspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. Er zijn geen andere stelsels aangehaakt.

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 16 juni 2014. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging
Een ontwerp van de beschikking is ter inzage gelegd op 15 oktober 2014 en is een ieder gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

\+ Bijgevoegd bij deze beschikking is de zienswijzennota waar wij kortheidshalve naar verwijzen.

In aanvulling op de zienswijzennota merken wij nog het volgende op.
Naar aanleiding van een bezonningstudie heeft de indiener van de zienswijze bij brief ontvangen op 14 januari 2015 (2015-01586) aangegeven dat de studie niet correct is uitgevoerd en heeft dit nader gemotiveerd.
Naar aanleiding van deze opmerking is een herijking van de bezonningsstudie gemaakt. Daaruit blijkt dat de opmerkingen uit de brief van 14 januari 2014 ten aanzien van schaduwwerking van het nieuwe blok deels terecht zijn. Ook blijkt dat de schaduwwerking minimaal is, en beperkt blijft tot een deel van het jaar. Tevens blijkt er uit dat de oorspronkelijk te realiseren appartementen – welke deze

vergunning vervangt – ook tot schaduwwerking zouden hebben geleid, welke gelijk te stellen is aan de nu optredende schaduwwerking. Er is dan ook geen sprake van een wezenlijk verschil in bezonning tussen de oorspronkelijk beoogde bebouwing en de middels deze vergunning te realiseren bebouwing.
De ingediende aanvullende informatie over de bezonning is daarom voor ons geen aanleiding om ons standpunt in deze te herzien.

Verklaring van geen bedenkingen
Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van de Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de raad van de gemeente Epe met het verzoek om de verklaring van geen bedenkingen af te geven.
Op 22 januari 2015 heeft de raad van de gemeente Epe besloten de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.
De welstandscommissie heeft d.d.24 juni 2014 medegedeeld 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 dit 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.
Voor het plangebied van voorliggende omgevingsvergunning is het bestemmingsplan De Pirk Noord Vaassen van toepassing. Op de locatie van de 21 woningen uit voorliggende omgevingsvergunning is in dit bestemmingsplan een andere invulling gegeven, met o.a. woningen en wegen. Dit maakt onderdeel uit van een nieuwe woonwijk.
Afwijking van dit bestemmingsplan is verantwoord. Dit omwille van verschillende redenen.
Ten eerste zijn door de huidige economische situatie de inzichten rond de invulling van de nieuwe woonwijk veranderd. Voorliggende omgevingsvergunning geeft een deel van de nieuwe woonwijk een andere invulling. Hiermee wordt ingespeeld op deze veranderde inzichten, met een invulling die beter aansluit bij de huidige vraag.
Dit is passend binnen de Woonvisie 2013, waarin woningaantallen aan het plan de Pirk Noord zijn toegekend. Ook wordt hiermee de herontwikkeling van het voormalig bedrijventerrein tot een woonwijk doorgezet, dus ook in dat opzicht is de omgevingsvergunning passend.
Wel wijzigt de omgevingsvergunning de opzet van de nieuwe woonwijk enigszins. De opzet van de nieuwe woonwijk is vanuit stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten gevormd. De wijziging van deze opzet is dan ook beoordeeld door het stedenbouwkundig overleg, waarin de disciplines stedenbouwkunde, welstand, landschapsinrichting en planologie vertegenwoordig zijn. De gewijzigde opzet is akkoord bevonden. Het plan doet namelijk geen afbreuk aan de opzet van het oorspronkelijke plan.
Het plan heeft verder een goede bereikbaarheid en parkeerafwikkeling, is milieutechnisch haalbaar, verstoort geen archeologische waarden, en is planologisch goed inpasbaar.
Dat het beoogde planologische gebruik van het perceel ruimtelijk aanvaardbaar is blijkt verder uit de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing gaat in op de diverse aspecten. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag (bijlage 1, pagina 70-93). Op basis hiervan, en op basis van het voorgaande realiseert de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke ordening.
De conclusie is dan ook dat van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Gemeente Epe

Bijlage 2.

Naam aanvrager	: De Pirk BV
Locatie	: De Pirk te Vaassen
Zaaknummer	: Gen02265

Voorschriften verbonden aan omgevingsvergunning Gen02265

B O U W E N

1 BOUWEN

1.1

Van alle constructies moeten berekeningen en tekeningen in tweevoud worden ingediend. Deze gegevens moeten ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing bij ons worden ingediend.

1.2

U moet de exacte plaats en peilhoogte van het bouwwerk zelf bepalen en uitzetten. Wij zullen dit controleren nadat u dit bij de eenheid Handhaving heeft gemeld. U mag pas beginnen met de bouwwerkzaamheden nadat de uitzetwerkzaamheden door ons zijn goedgekeurd.

1.3

Het bouwen moet gebeuren overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.

1.4

De eenheid Handhaving moet tenminste twee dagen van tevoren schriftelijk in kennis worden gesteld van de aanvang en de voltooiing van de werkzaamheden. U moet dit aangeven door het insturen van de bij deze omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" gevoegde gele kaartjes.

1.5

U moet tenminste één dag van tevoren schriftelijk of telefonisch aan ons het tijdstip meedelen van de aanvang van de volgende werkzaamheden:

1. de fundering;
2. de wapening van de betonconstructies.
   Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart, nadat de door of namens ons gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn en de wapening door de eenheid Handhaving is goedgekeurd;
3. de staalconstructies.
   Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart, nadat de door of namens ons gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn;
4. de houtconstructies.
   Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart, nadat de door of namens ons gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn.