



Gemeente Epe

Dierenartsenpraktijk Vaassen

Laan van Fasna 18

8171 KH VAASSEN

Uw aanvraag : 22 mei 2015
Uw kenmerk : aanvraag 1808771
Ons kenmerk : 2015-36211
Zaaknummer : Gen02930
Behandeld door : Team Ontwikkeling/vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : omgevingsvergunning uitgebreid verleend

Epe, 04 NOV. 2015

Omgevingsvergunning

Geachte heer Bosgoed,

Wij verlenen u vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het perceel Laan van Fasna 18, 8171 KH Vaassen, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie D, nummer 4701, voor: de volgende omgevingsaspecten:

1. activiteit het bouwen/uitbreiden van de dierenartsenpraktijk;
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 beroepsschrift 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

Als u zich met ons besluit niet kunt verenigen kunt u daartegen binnen zes weken na terinzagelegging van het besluit een beroepsschrift indienen bij de rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het besluit wordt één dag na publicatie ter inzage gelegd. In het beroepsschrift moeten naam en adres, dagtekening, kenmerk of omschrijving van het besluit en de gronden van het beroep staan vermeld.

U kunt alleen een beroepsschrift 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 beroepsschrift moet u griffierechten betalen.

Afschrift verzonden: H2Adviseurs, Kerkstraat 32, 7384 AS Wilp

2015-36211



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

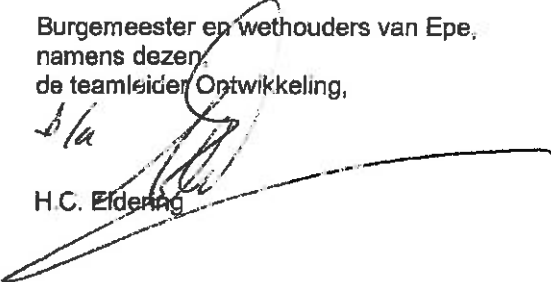
Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat deze vergunning kan worden ingetrokken als u geen gebruik maakt van deze vergunning. Meer informatie hierover kunt u vinden in onze beleidsregel intrekking omgevingsvergunning. Deze beleidsregel kunt u vinden via www.overheid.nl onder lokale regelingen.

Nadere informatie

Als u na het lezen van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de gemeente Epe. U kunt ons bellen 14 0578 of u kunt ons een e-mail sturen: gemeente@epe.nl. Om uw vraag goed en snel te kunnen beantwoorden hebben wij het zaaknummer (Gen02930) nodig. Wilt u deze brief daarom bij de hand houden?

Hoogachtend,

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


H.C. Eidering

Bijlage 1.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 22 mei 2015 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Dierenartsenpraktijk Vaassen eo, Laan van Fasna 18, 8171 KH Vaassen.

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

Uitbreiding van de dierenartsenpraktijk aan de achterzijde van de bestaande bebouwing.

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 c.

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 6 augustus 2015. 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

Met ingang van 16 september 2015 heeft een ontwerp van de deze beschikking gedurende zes weken ter inzage gelegen en is eerieter in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht (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 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project wordt uitgevoerd heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In artikel 6.5, lid 3 van dit Besluit is bepaald dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft het oprichten van bouwwerken kleiner dan 1500 m² waarbij minder dan 6 woningen worden toegevoegd aangewezen als een categorie waarvoor geen verklaring van bedenkingen nodig is.

Omdat het hier een aanvraag betreft voor de bouw van een bouwwerk kleiner dan 1500 m² waarbij

geen woningen worden toegevoegd is de aanvraag dan ook niet aan de gemeenteraad voorgelegd voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Overwegingen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit.

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

Bouwverordening

Er is een onderzoeksrapport van de bodemgesteldheid ingediend.

Dit rapport is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Veluwe IJssel.

Deze dienst heeft geconcludeerd dat de bodem op basis van het bodemonderzoeksrapport geschikt is voor het beoogde gebruik.

Wij hebben geen redenen om af te wijken van deze conclusie en wij hebben deze conclusie dan ook overgenomen.

Welstand

In de vergadering op 14 augustus 2015 heeft de rayonarchitect van de welstandscommissie geconcludeerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Dit advies is zorgvuldig tot stand gekomen en wij nemen de conclusie van dit advies dan ook over.

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

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

Inleiding

De gronden waarop wordt gebouwd zijn begrepen in het geldende bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" en zijn bestemd als "Maatschappelijk" met de functieaanduiding "praktijkruimte". Het bouwplan is niet strijdig met de bestemmingsomschrijving zoals in artikel 12 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan is bepaald.

Wel is er strijdigheid met artikel 12.2.1 onder b: de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte. Deze bouwhoogte bedraagt 5 meter terwijl een bouwhoogte van 7.28 meter is aangevraagd.

Toelichting

Van dit voorschrift kan worden afgeweken middels toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Deze ontheffing kan worden verleend mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Als onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend, gedateerd augustus 2015.

De conclusie in deze ruimtelijke onderbouwing is dat er bij het bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Overwegingen waarom wij als gemeente vinden dat de ruimtelijke onderbouwing in orde is en basis biedt voor het verlenen van de vergunning

Wij zijn het eens met de inhoud van en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing gaat in op alle relevante aspecten. Het aangevraagde bouwplan biedt een invulling die strookt met het gemeentelijke beleid, en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daar zijn enkele redenen voor.

Ten eerste is een verdere invulling van het perceel gezien het ter plaatse geldende bestemmingsplan mogelijk.

Ten tweede is de gekozen invulling door het stedenbouwkundig overleg van de gemeente beoordeeld. Daarbij is door het stedenbouwkundig overleg, waarin de disciplines stedenbouw, landschapsinrichting, welstand, planologie en bouwkunde zijn vertegenwoordigd, geconcludeerd dat het bouwplan stedenbouwkundig akkoord is en passend is in de structuur van de Laan van Fasna.

Conclusie

Alles overwegend wordt met het bouwplan een goede ruimtelijke ordening gerealiseerd. Wij verlenen dan ook de ontheffing als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.



Gemeente Epe

Bijlage 2.

Naam aanvrager : Dierenartsenpraktijk Vaassen
 Locatie : Laan van Fasna 18, 8171 KH Vaassen
 Zaaknummer : Gen02930

Voorschriften verbonden aan omgevingsvergunning

1 BOUWEN

1.1

Van de staalconstructies 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. De op de constructie tekeningen aangegeven windverbanden wijken af van de berekening. Dit nog in overeenstemming met elkaar brengen.

1.2

U moet de exacte plaats en peilhoogte van het bouwwerk zelf bepalen en uitzetten. Wij zullen dit controleren nadat u dit bij het team Beheer 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

Het team Beheer 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.

1.6

De vluchtroutes en de daarbij behorende mate van bescherming alsmede de aard en plaats van brandveiligheidsvoorzieningen moeten voorafgaand aan start bouw ter beoordeling worden ingediend.