

OnzeBouwmeester

T.a.v. de heer D.R. van Vemde

Rijksstraatweg 103

7391 MK Twello

Zaaknummer : 64935
Behandeld door : Team Ontwikkeling – Vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Omgevingsvergunning uitgebreid

Epe, 13 juli 2018

Ontwerp Omgevingsvergunning 1^e fase

Geachte heer Van Vemde,

Op 16 augustus 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen voor het bouwen van twee appartementengebouwen voor 18 woningen met daarin een bibliotheek. Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 33550. Over de voortgang van de behandeling van de aanvraag delen wij u het volgende mee.

Wij verlenen u in ontwerp vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de aangevraagde activiteit op de percelen Dorpsstraat 48-52 en Ter Heerdtspad 8 in Vaassen. Die locatie is kadastraal bekend als gemeente Vaassen, sectie C, nummers 2100 en 2770. De aangevraagde activiteit is: Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De vergunning is in ontwerp 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 vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

- + De voorschriften van deze vergunning zijn bijgevoegd.

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 in ontwerp de gevraagde omgevingsvergunning.

- + Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij u naar de bijlage.

Mogelijkheid intrekken omgevingsvergunning

Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat deze vergunning kan worden ingetrokken als niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase of 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.

Zienswijze

De ontwerpbeschikking ligt 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 inzagetermijn een afspraak daartoe maken op telefoonnummer 14 0578.

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 met het team Ontwikkeling – Vergunningverlening op telefoonnummer 14 0578. Om uw vraag goed en snel te kunnen beantwoorden hebben wij het zaaknummer 33550 nodig. Wilt u deze brief daarom bij de hand houden?

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Epe,
de burgemeester, de secretaris,

Ir. H. van der Hoeve MPA mw. C. Kats

Bijlage

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp beschikking omgevingsvergunning voor het bouwen van een bibliotheek en 18 appartementen op de percelen Dorpsstraat 48-52 en Ter Heerdtspad 8 in Vaassen.

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 6 juni 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning 1^e fase als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van OnzeBouwmeester uit Twello.

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

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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bouwen in strijd met het geldende bestemmingsplan "Centrum Vaassen").

De vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een bibliotheek en 18 appartementen. Het project wordt gerealiseerd op de percelen Dorpsstraat 48-52 en Ter Heerdtspad 8 in Vaassen. Die locatie is kadastraal bekend als gemeente Vaassen, sectie C, nummers 2100 en 2770.

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.

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.

Afwijking van het bestemmingsplan

De percelen kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie C, nummers 2100 en 2770 zijn gelegen aan de Dorpsstraat 48-52 en Ter Heerdtspad 8, in Vaassen. Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Centrum Vaassen" en is daarin bestemd tot "Detailhandel", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Wonen". De gebouwen zijn geprojecteerd buiten het bouwvlak op de bestemmingen "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Wonen" en worden niet gebouwd ten dienste van de bestemmingen "Detailhandel", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Wonen". De gronden worden niet gebruikt ten dienste van de bestemmingen "Detailhandel", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Wonen". Het project is daarom niet in overeenstemming met de artikelen 4, 11 en 12, van de regels van het geldende bestemmingsplan "Centrum Vaassen".

Wij kunnen hiervan 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.

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 (afwijkingprocedure 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 12 juli 2018 is de ontwerp verklaring van geen bedenkingen in de gemeenteraad behandeld. De gemeenteraad heeft besloten om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen ingediend. De beschikking en de verklaring van geen bedenkingen zijn wel/niet gewijzigd ten opzichte van de ontwerp beschikking en ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

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.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwing.



Gemeente Epe

Naam aanvrager : OnzeBouwmeester
Locatie : Dorpsstraat 48-52 en Ter Heerdtspad 8 in Vaassen
Zaaknummer : 64935

VOORSCHRIFTEN

verbonden aan
omgevingsvergunning 64935

- ☐ U moet voldoen aan de uitgangspunten die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning.
- ☐ U moet uiterlijk na twee jaar een omgevingsvergunning 2^e fase bij ons aanvragen voor de activiteit Bouwen.