



Gemeente Epe

De heer W. de Wilde
Tuindorpweg 13 A - unit
8172 GZ Vaassen

Zaaknummer : 320137
Behandelaar : Team Ontwikkeling – Vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Ontwerp omgevingsvergunning

Epe, 10 september 2021

Ontwerp omgevingsvergunning

Beste heer De Wilde,

Op 2 juli 2021 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Het bouwen van een woning'. Het betreft het perceel Tuindorpweg 13, 8172 GZ in Vaassen, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie D, nummer 5073.

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 320137. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 5596999.

Wij verlenen u in ontwerp vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de aangevraagde activiteit op de hierboven aangegeven percelen. De aangevraagde activiteit is:
Het bouwen van een woning.

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.

Zienswijze

De ontwerpbeschikking ligt met ingang van 12 oktober 2021 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 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.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

H.C. Eldering
Teamleider Ontwikkeling
Afdeling Ruimte

Afschrift verzonden:
Steunenbergh Bouwadvies, t.a.v. de heer H.A. Steunenbergh

Bijlage 1.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 2 juli 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

de heer W. de Wilde
Tuindorpweg 13 A - unit
8172 GZ Vaassen

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van een woning

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten.

Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (realiseren in strijd met het geldende bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West").

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

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 onder deze gevallen omdat het een project betreft met minder dan zes 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) geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is om de vergunning te kunnen verlenen.

Afwijking van het bestemmingsplan

Omdat de woning buiten het bouwvlak is gesitueerd, is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 17.2.1, onder a, van de regels van het geldende bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West".

Wij kunnen afwijken van de regels van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure)). 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.

Ter inzage legging

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen ingediend. De beschikking is 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

De aanvraag bevat een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing van de aangevraagde activiteit. De overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan worden hierin aangegeven.

Bouwen

De welstandscommissie heeft op 14 september 2021 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.

Naam aanvrager : W. de Wilde
Locatie : Tuindorpweg 13, 8172GZ Vaassen
Zaaknummer : 320137

VOORSCHRIFTEN
verbonden aan
omgevingsvergunning 320137

Activiteit Bouw

- Van de gewapend beton-, staal- en houtconstructies en de prefab-vloeren moeten berekeningen en tekeningen worden ingediend. Deze gegevens moeten ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing bij ons zijn ingediend.
- U moet tenminste één dag van tevoren digitaal, schriftelijk of telefonisch aan ons het tijdstip meedelen van de aanvang van de volgende werkzaamheden: 1. fundering, 2. de wapening van de betonconstructies. Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart als de wapening door de eenheid Handhaving is goedgekeurd. Verder: 3. de staalconstructies, 4. de houtconstructies. Voor al deze werkzaamheden geldt dat deze pas mogen worden gestart, nadat de door of namens ons gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn.
- U moet de exacte plaats en peilhoogte van de woning 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.
- Het bouwen moet gebeuren overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
- 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.

