



Gemeente Epe

Laan van Fasna 18
8171 KH Vaassen

Zaaknummer : 938544
Behandelaar :
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Besluit Omgevingsvergunning uitgebreid

Epe,

Besluit omgevingsvergunning

Beste ,

Op 29 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'uitbreiding dierenartspraktijk en het bouwen van 1 appartement'. Het betreft het perceel Laan van Fasna 16 en 18, 8171KH Vaassen, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie D, nummers 4719 en 4701.

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 938544. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 8319725.

Wat hebben wij besloten?

Wij hebben besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor het project 'uitbreiding dierenartspraktijk en het bouwen van 1 appartement' op het perceel Laan van Fasna 18, 8171KH Vaassen te verlenen.

Wij verlenen deze vergunning op grond van de artikelen 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10 en de artikelen 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

Publicatie

Dit besluit publiceren wij in het weekblad 'Rondom de Sprengen'.

Voor de start van de werkzaamheden zijn eerst nog acties nodig

- U meldt aan ons dat u start met de werkzaamheden.
Doet u dit uiterlijk 2 werkdagen van tevoren? Dit kan eenvoudig met een email naar toezicht@epe.nl. In die email zet u het zaaknummer van de vergunning en de startdatum van de werkzaamheden. Geeft u uw melding liever telefonisch door? Neem dan contact op met ons Klant Contact Centrum, telefoon (14) 0578;

Gemeente Epe | bezoekadres: Marktplein 1, 8161 EE Epe | postadres: Postbus 600, 8160 AP Epe | telefoon: 14 0578 | fax: (0578) 678788

e-mail: gemeente@epe.nl | website: www.epe.nl | KvK 50483714 | IBAN NL23BNGH0285002430 | BTW NL001299992B01

- Van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie dient u 4 weken voor ingebruikname van het pand een Programma van Eisen (PvE) ter goedkeuring in te dienen.
- De tekeningen en wapeningsberekeningen van de verdiepingsvloer dienen 3 weken voor aanvang van de bouw te zijn goedgekeurd door de Gemeente Epe. U moet deze nog indienen. Deze kunt u indienen via MijnEpe of sturen naar toezicht@epe.nl onder vermelding van het zaaknummer.

U heeft misschien nog meer toestemmingen nodig

- Voor de bouwwerkzaamheden heeft u misschien een container of een kraan nodig. Als u deze op het openbaar gebied plaatst heeft u hiervoor waarschijnlijk een objectvergunning nodig. Een objectvergunning vraagt u minimaal 2 weken van tevoren aan.

Leges

Bij deze brief ontvangt ook de factuur voor uw vergunning. Deze moet u binnen 30 dagen betalen.

Procedure

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing, de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Ook 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

Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplannen 'Vaassen Zuid en West' en 'Parapluplan Parkeren' en gelegen op gronden met als bestemming 'Maatschappelijk' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone parkeernormen rest bebouwde kom'. Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften, in het bijzonder artikel 12 van deze voorschriften van het bestemmingsplan Vaassen Zuid en West.

Het plan is in strijd met artikel 12.1.d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', voor het wonen in één bedrijfswoning. Er wordt hier 1 bovenwoning gerealiseerd dus dat is passend, maar op de begane grond wordt praktijkruimte toegevoegd. Hiermee is de aanvraag in strijd.

Het plan is in strijd met artikel 12.2.1. onder a. Een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Een deel aan de zijkant (entree en bergingen) en aan de achterzijde van woning wordt gebouwd buiten het bouwvlak. Het deel achter de woning kan niet vergunningvrij worden gerealiseerd.

Het plan is ook in strijd met artikel 12.2.1. onder c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte. Op de plankaart staat aangegeven dat de goothoogte van de woning niet meer dan 4m mag bedragen. Echter wordt de goothoogte aan 1 zijde van de woning hoger dan 4m. Door de dakopbouw van het trappenhuis wordt de goothoogte op die plek ook hoger dan 4m.

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 3 oktober 2024 meegedeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. *Er is waardering voor het ontwerp, de wijze waarop de renovatie en uitbreiding plaats gaat vinden. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.* 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 het uitbreiden van de dierenartsenpraktijk en het bouwen van 1 appartement 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, VNOG en de Omgevingstafel van d.d. 19 december 2023. De ruimtelijke onderbouwing maakt als één van de bijlagen bij de aanvraag onderdeel uit van dit besluit.

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 (afwijkingprocedure Wabo). Het onderhavige bouwplan valt onder deze gevallen, omdat het een project betreft met niet meer dan 5 woningen.

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.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 5 maart 2025 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het college kan daarmee de omgevingsvergunning definitief verlenen.

Bent u het niet eens met dit besluit?

U kunt de Rechtbank Gelderland binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit laten weten dat u het niet eens bent met dit besluit. Dit heet in beroep gaan. Ook anderen kunnen in beroep gaan.

U kunt in beroep gaan als het besluit tegen uw belangen in gaat. U kunt online (met DigiD) een beroep indienen via <https://mijn.rechtspraak.nl>. Op deze website leest u hoe u dit moet doen. U kunt een beroep ook schriftelijk (per brief) indienen. Het adres is: Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voor het indienen van een beroepschrift moet u een bedrag aan de rechtbank betalen.

Het indienen van een beroepschrift schorst dit besluit niet.

Naast een beroepschrift kunt u, als u een spoedeisend belang heeft, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter te Arnhem. Ook anderen kunnen dit verzoek doen.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Epe,
namens dezen,

de teamleider VTH

Afschrift verzonden:



Gemeente Epe

Naam aanvrager :
Locatie : Laan van Fasna 18, 8171KH Vaassen
Zaaknummer : 938544

VOORSCHRIFTEN

verbonden aan
omgevingsvergunning 938544

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. **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. U kunt deze sturen naar toezicht@epe.nl onder vermelding van het zaaknummer.
4. Van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie dient u 4 weken voor ingebruikname van het pand een Programma van Eisen (PvE) ter goedkeuring in te dienen. U kunt deze sturen naar toezicht@epe.nl onder vermelding van het zaaknummer.
5. De tekeningen en wapeningsberekeningen van de verdiepingsvloer dienen 3 weken voor aanvang van de bouw te zijn goedgekeurd door de Gemeente Epe. U moet deze nog indienen. Deze kunt u indienen via MijnEpe of sturen naar toezicht@epe.nl onder vermelding van het zaaknummer.
6. Een toename van verlichting dient voorkomen te worden tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie, met name tijdens de actieve periode van vleermuizen. De actieve periode van vleermuizen loopt globaal van april t/m november, waarbij ze tussen zonsondergang en zonsopkomst daadwerkelijk vliegen en gevoelig zijn voor verstoring. Werk daarom bij voorkeur uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang. Wanneer het onvermijdelijk is om verlichting toe te passen, gebruik dan bijvoorbeeld afschermende armaturen, beperk de verlichtingshoogte tot maximaal 3 meter, gebruik eventueel vleermuisvriendelijke verlichting (zogeheten 'batlampen') en plaats niet meer verlichting dan nodig. Te allen tijde mag de verlichting niet gericht zijn op de boomkronen.
7. Voorkom aantasting of verstoring van bezette nesten van algemene broedvogels in gebouwen, bomen en andere groenstructuren binnen invloedssfeer van de werkzaamheden tijdens het broedseizoen. Laat bij twijfel altijd een broedvogelcheck uitvoeren. In de periode maart t/m augustus is de kans op broedgevallen het grootst. Het broedseizoen is geen vastgestelde periode, uitsluitend van belang is de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten. Werkzaamheden tijdens de broedperiode kunnen leiden tot sterk negatieve effecten op broedende vogels. Het verstoren of vernielen van bezette nesten is een overtreding van de Wet natuurbescherming en dient altijd voorkomen te worden.
8. De sloop-, renovatie- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de bebouwing dienen buiten de gevoelige kraamperiode van 1 april tot 31 augustus uitgevoerd te worden.
9. Het nieuw te realiseren appartement dient gebruikt te worden als een bedrijfswoning en is daarmee slechts bestemd voor (het gezin of een daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm van) één persoon, wiens huisvesting daar met het oog op het aanwezige bedrijf noodzakelijk is.
10. De geluwering van de nieuwe bebouwing dient te worden gerealiseerd conform de uitgangspunten zoals gehanteerd in het rapport *MEMO Gevelwerking, Laan van Fasna 18 te Vaassen, kenmerk B02.24.208.RM (pr. Nr. 24.208), 22 januari 2025, Munsterhuis geluidsadvies*, welke als bijlage onderdeel uitmaakt van het besluit.