



Gemeente Epe

Bouwontwikkelingsmij. "Duyncroft" B.V.
T.a.v. de heer W. Hagens
Wuiver 26G
1715 ED Spanbroek

Zaaknummer : 118701
Behandelaar : Team Ontwikkeling – Vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Omgevingsvergunning uitgebreid

Epe, 26 februari 2020

Ontwerp omgevingsvergunning

Beste heer Hagens,

Op 16 januari 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Het wijzigen van het toegestane aantal van 9 appartementen naar 13 appartementen in het woongebouw'. Het betreft het perceel Molenweg 2A t/m 2P, 8162 PG in Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie T, nummer 5871.

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 118701. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 4890657.

Wij verlenen u in ontwerp vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de aangevraagde activiteit op het perceel Molenweg 2A t/m 2P in Epe. Die locatie is kadastraal bekend als gemeente Epe, sectie T, nummer 5871. De aangevraagde activiteit is:
Het wijzigen van het toegestane aantal van 9 appartementen naar 13 appartementen in het woongebouw.

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 27 februari 2020 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.

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 118701, 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:

Klous+Brandjes Architecten bna, t.a.v. J. Mosterd, Zijlweg 199, 2015CK Haarlem

Bijlage 1.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 16 januari 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Bouwontwikkelingsmij. "Duyncroft" B.V.

T.a.v. de heer W. Hagens

Wuiver 26G

1715 ED Spanbroek

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

Het wijzigen van het toegestane aantal van 9 appartementen naar 13 appartementen in het woongebouw

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:

Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bouwen in strijd met het geldende bestemmingsplan "Landgoed de Waayenberg").

De vergunning wordt gevraagd voor het wijzigen van het toegestane aantal van 9 appartementen naar 13 appartementen in het woongebouw. Het project wordt gerealiseerd op het perceel Molenweg 2A t/m 2P in Epe. Die locatie is kadastraal bekend als gemeente Epe, sectie T, nummers 5871.

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

(afwijkingprocedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Het onderhavige bouwplan valt onder deze gevallen omdat het een project betreft met minder dan 6 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 het maximum toegestane aantal wooneenheden van 9 met 4 wordt overschreden, is het bouwplan niet in overeenstemming met artikel 6.2.1, onder b, van de regels van het geldende bestemmingsplan "Landgoed de Waayenberg".

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.

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.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Het uiterlijk van het bouwwerk wordt niet aangepast. Het bouwplan hoeft daarom niet voorgelegd te worden aan de welstandscommissie.

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

Naam aanvrager : Bouwontwikkelingsmij. "Duyncroft" B.V.
Locatie : Molenweg 2A t/m 2P, 8162PG Epe
Zaaknummer : 118701

VOORSCHRIFTEN
verbonden aan
omgevingsvergunning 118701

Activiteit Bouw

- U moet voldoen aan de brandveiligheidseisen die de brandweer in haar advies heeft aangegeven. Dit advies maakt onderdeel uit van de vergunning.
- Het bouwen moet gebeuren overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
- U moet de gemeente Epe 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.
- 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 betreffende bouwwerkzaamheden ter toetsing bij ons zijn ingediend.