



Gemeente Epe

Lengkeek Architecten en Ingenieurs B.V.

Aeolusweg 127

3731XE DE BILT

Zaaknummer : 172941
Behandelaar : team Ontwikkeling
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : verzoek om een quickscan over een ruimtelijke ontwikkeling

Epe, 02 NOV. 2020

Beste [REDACTED]

Op 30 juni 2020 ontvingen wij uw verzoek om een quickscan over een ruimtelijke ontwikkeling voor de realisatie van een zorggebouw op het perceel Burgemeester van der Feltzlaan 4 in Epe. De gevraagde quickscan is bij ons geregistreerd onder zaaknummer 172941.

U vraagt of het mogelijk is om een zorggebouw te realiseren voor intramurale zorg. Wij hebben uw verzoek beoordeeld en komen tot de conclusie dat uw verzoek kansrijk is.

Hoe hebben wij uw plan beoordeeld?

Voor deze locatie is bestemmingsplan Epe-Noord, hierna het bestemmingsplan, van toepassing waarin de gronden de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling' hebben. De gevraagde functie, een zorggebouw voor intramurale zorg, past binnen deze bestemming. Het plan voldoet daarmee aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de bouwregels geldt het volgende de volgende: de toegestane goothoogte is 4 meter, de toegestane bouwhoogte is 8 meter en het bebouwingspercentage is 40%.

Uw bouwplan gaat uit van een goothoogte van 4 meter, een bouwhoogte van 8 meter/9,5 meter (afhankelijk van de variant) en een bebouwingspercentage van 44%. Het bouwplan voldoet daarmee deels aan de bouwregels. Gekeken is of wij kunnen meewerken aan een afwijking.

Bouwhoogte

Voor wat betreft de bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil. Het peil voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst is als volgt gedefinieerd: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. In het schetsontwerp gaat één van de opties uit van het verhogen van het niveau van het peil. Als deze variant wordt aangehouden past de bouwhoogte binnen de regels van het bestemmingsplan.

Bebouwingspercentage

Het bestemmingsplan bevat algemene ontheffingsregels. Op basis daarvan kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze ontheffing kan direct worden meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Daarbij moet met een onderbouwing worden aangetoond dat als gevolg van het verlenen van de ontheffing voor het verhogen van het bebouwingspercentage geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

Wij hebben uw plan voor een eerste beoordeling voorgelegd aan ons stedenbouwkundig overleg. Hierin zijn de disciplines welstand, stedenbouw, landschapsinrichting, erfgoed, vergunningverlening en ruimtelijk beleid vertegenwoordigd. In het overleg is geconcludeerd dat het plan stedenbouwkundig akkoord is, mits gekozen wordt voor de tweede variant zoals weergegeven op pagina 23 van het ingediende schetsontwerp.

Nu het stedenbouwkundig overleg positief is, is er op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de ontheffing niet kan worden verleend.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande overwegingen komen wij tot de conclusie dat uw verzoek voor de realisatie van een zorggebouw voor intramurale zorg aan de Burgemeester van der Feltzlaan in Epe kansrijk is. U kunt een omgevingsvergunning aanvragen op www.omgevingsloketonline.nl. Voor het invullen heeft u DigiD/eHerkenning nodig. Bij uw aanvraag dient u wel een onderbouwing aan te leveren waarom het college in dit geval ontheffing kan verlenen voor het bebouwingspercentage.

Status van deze brief

Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt hiertegen dan ook geen bezwaar indienen.

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.


Teamleider Ontwikkeling
Afdeling Ruimte