Geachte heer Hoeve,

Op 29 november 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een dubbele woning en twee bijgebouwen aan de Lankhorsterweg 40 en 40a te Staphorst, kadastraal bekend als gemeente Staphorst sectie AR nummer 834. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/STH21/014532.

Besluit
Wij hebben besloten, gelet op artikel 2.1 lid 1 sub a en c, 2.12, lid 1 sub a onder 3 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.
De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Let op: op grond van artikel 6.1 lid 2 sub b Wabo en artikel 6:8 lid 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) treedt de definitieve beschikking in werking na afloop van de beroepstermijn. Deze beroepstermijn start een dag na de ter inzage legging van het besluit en eindigt 6 weken later.

Procedure
De aanvraag die u hebt ingediend was volgens de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) niet volledig. Wij hebben daarom uw gemachtigde bij brief van 14 december 2021, in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen vier weken aan te vullen. Wij hebben de gevraagde aanvullingen op 22 januari 2022 ontvangen, waarna wij de aanvraag verder in behandeling hebben genomen.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.1 lid 1 sub a en artikel 2.10 Wabo. De activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' is getoetst aan artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3˚Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit en het geldende bestemmingsplan. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, maar dat hiervan kan worden afgeweken door middel van een buitenplanse afwijking.

EPOS
De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend conform de EPOS overeenkomst d.d. 6 maart 2019 met uw gemachtigde. In de aanvraag heeft uw professional aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit.

Welstand
Conform de EPOS overeenkomst heeft uw professional het bouwplan op 27 september 2019 aan onze dorpsbouwmeester voorgelegd. Zij heeft het bouwplan getoetst aan de hand van de beoordelingscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen met dit advies instemmen.

Activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'

ONTWERP

Bestemmingsplan
Het bouwplan valt onder de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied' en is gesitueerd op grond met de bestemming 'Wonen-1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Conform artikel 38.2a lid 4 van het vigerende bestemmingsplan is, in afwijking van het bepaalde onder artikel 38.2a lid 3, de bestaande inhoud aan hoofd- en bijgebouwen toegestaan indien deze meer bedraagt dan 1.100 m3, waarbij geldt dat de bebouwing wordt teruggebouwd naar dezelfde situering, afmetingen ten aanzien van goot- en nokhoogten en dakhelling, een en ander conform de destijds verleende vergunning, met dien verstande dat de inhoud minder mag bedragen dan 1.100 m3. De afmetingen en de situering van het hoofdgebouw wijzigen. Het plan is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.

Wij besluiten toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en om een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan te verlenen. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met alle benodigde onderzoeken. Uit de geleverde stukken blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van uw plan en dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd en maakt integraal onderdeel uit van het besluit.

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. De voorgenomen activiteit valt onder categorie D11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Voor woningbouw geldt een drempel van 2000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied. Deze drempelwaarde wordt niet overschreden. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet verplicht. Voor ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven moet wel beoordeeld worden of de geplande activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling).

In de stukken behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu beschreven. Uit de stukken blijkt (op basis van onder andere de kenmerken en de plaats van de voorgenomen activiteit) dat uitgesloten kan worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Vooroverleg
Op 12 mei 2021 heeft het college op advies van de omgevingskamer een positief standpunt ingenomen ten aanzien van dit plan.

Verklaring van geen bedenkingen
Gelet op artikel 2.27 Wabo is voor onderhavig plan een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op * een ontwerp vvgb afgegeven.

Zienswijze
De ontwerp vergunning heeft van * tot en met * voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Voorschriften behorende bij Z/STH21/014532

- Van de constructies in hout, staal, gewapend beton en/of bouwsteen, waaronder ook geprefabriceerde onderdelen worden verstaan, moeten tenminste drie weken vóór de aanvang van het werk berekeningen en tekeningen in tweevoud ter controle bij het bouwtoezicht worden ingediend;

ONTWERP

- Indien u van plan bent mechanische graafwerkzaamheden te gaan verrichten, dan dient u een graafmelding te doen via http://www.kadaster.nl/web/artikel/producten/Graafmelding-KLIC.htm Na de melding ontvangt u digitaal informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen die u gebruikt om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn als de graafwerkzaamheden plaatsvinden;
- Riolering aansluiten conform bijgevoegde voorwaarden.

Wij willen u er op attenderen dat een nieuwe/extra woning apart moet worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente Staphorst. Houdt u er rekening mee dat u hiervoor een eenmalige rioolaansluitbijdrage moet betalen conform onze legesverordening. Voor 2022 bedraagt het tarief € 4.156,-. Dit is vastgelegd in de verordening op de heffing en invordering van een rioolaansluitrecht 2022. De leges worden in rekening gebracht wanneer de gemeente de voorziening heeft gerealiseerd zodat het voor u mogelijk is aan te sluiten.

Melden aanvang en einde werkzaamheden onderdelen bouw en sloop

De melding(en) aanvang en einde werkzaamheden voor de onderdelen bouw en sloop kunt u vanaf nu alleen digitaal bij ons indienen. Mocht u hiertoe niet in staat zijn dan kunt u telefonisch contact opnemen met de Publieksbalie fysieke leefomgeving, bereikbaar op telefoonnummer 0522 – 46 74 67.

U kunt de digitale formulieren op onze website vinden via de link: www.staphorst.nl/formulier, onder het kopje Formulieren Bouwen en wonen.

De termijnen voor het indienen van deze meldingen zijn als volgt:

- Het formulier “kennisgeving aanvang” moet minimaal **twee werkdagen** voordat de bouw of sloopwerkzaamheden van start gaan bij de gemeente worden ingediend.
- Het formulier “kennisgeving voltooiing” moet op de **eerste werkdag** na het beëindigen van de sloopwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente.
- Het formulier “kennisgeving voltooiing” dient binnen **twee weken** na voltooiing van de bouwwerkzaamheden ingediend te worden.

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en bevat tenminste:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het beroep.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Mocht u dit wensen dan kunt u verzoeken om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Leges

Binnenkort ontvangt u van ons de legesnota. De hoogte van de leges is afhankelijk van de vastgestelde bouwkosten. De leges worden inrekening gebracht conform onze legesverordening. Deze kunt u vinden op onze website via de link: www.staphorst.nl/legesverordening.
Let op! Bent u aangemeld op de Berichtenbox van MijnOverheid, dan ontvangt u onze legesnota alleen digitaal.

ONTWERP

Vragen?
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Publieksbalie Fysieke Leefomgeving, te bereiken op telefoonnummer (0522) 467 467 of via e-mailadres omgevingsloket@staphorst.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Staphorst,
Namens dezen,

Juridisch medewerker omgevingsrecht

Overige bijgevoegde documenten
(Deze worden verzonden met het definitieve besluit)
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

1. aanvraagformulier d.d. 29 november 2021;
2. verklaring van geen bedenkingen d.d. *;
3. checklist EPOS;
4. checklist volledigheidstoets;
5. toepassingsformulier bepaling bouwkosten;
6. verslag burgerparticipatie;
7. ruimtelijke onderbouwing d.d. januari 2022;
8. tekening plattegronden, gevels, go en vg, situatie d.d. 6 juli 2021;
9. tekening fundering, riolering, BG vloer, VD vloer, zolder d.d. 22 december 2021;
10. tekening principedetails d.d. 6 juli 2021;
11. tekening erfindeling d.d. 1 april 2021;
12. advies welstand d.d. 15 oktober 2019;
13. tekening met stempel welstand d.d. 14 oktober 2019;
14. tekeningen woning;
15. akkoord erfinrichtingsplan d.d. 1 april 2021;
16. watertoets d.d. 4 maart 2020;
17. foto's;
18. verkennend bodemonderzoek d.d. 5 juli 2019;
19. aanvullend verkennend bodemonderzoek d.d. 18 januari 2022;
20. constructieontwerp d.d. 29 juni 2021;
21. berekening oppervlakten, daglicht, spuien en ventilatie achterhuis d.d. 2 juli 2021;
22. berekening oppervlakten, daglicht, spuien en ventilatie voorhuis d.d. 2 juli 2021;
23. rapport MPG achterhuis d.d. 23 juli 2021;
24. rapport MPG voorhuis d.d. 23 juli 2021;
25. BENG berekening achterhuis d.d. 6 juli 2021;
26. BENG berekening voorhuis d.d. 6 juli 2021;
27. tekening aansluiting riolering;
28. voorwaarden riolering;
29. brochure 'plichten tijdens de bouw';
30. brochure 'een omgevingsvergunning ontvangen'.

ONTWERP

Algemene informatie

- Overtollige grond of een tekort aan grond dient overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit van de bouwplaats te worden af- dan wel te worden toegevoerd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met omgevingsdienst Overijssel (bodem@odijsselland.nl).
- Wij wijzen u op de bepalingen in de Wet natuurbescherming. Indien op het bouwterrein planten of dieren, zoals beschreven in de Wet natuurbescherming, broeden, nestelen of een vaste rust- of verblijfplaats hebben, dan moeten de werkzaamheden op basis van deze wetgeving worden uitgesteld of dient een ontheffing te worden aangevraagd. U dient hiervan goede nota te nemen;
- Voor het verkrijgen van toestemming voor aansluiting op het gemeenteriool en/of voor een inrit, kunt u contact opnemen met de afdeling Ontwikkeling & Beheer (tel: 0522 467 536);
- Indien u gebruik maakt van bronbemaling, moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Binnen onze gemeente is dit Waterschap Drents Overijsselse Delta (telefoonnummer 088-2331200).

Digitaal afschrift verstuurd aan extern: post@bta-kb.nl (gemachtigde)
Digitaal afschrift verstuurd aan intern: WOZ, BAG, Omgevingsloket.

ONTWERP