Geachte heer/mevrouw,

Op 20 december 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van woonboerderij met twee wooneenheden. De aanvraag gaat over Klaas Kloosterweg Oost 132 en 134 te Staphorst, kadastraal bekend als gemeente Staphorst sectie AR nummer 2292. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/STH21/014653.

Besluit
Wij hebben besloten, gelet op artikel 2.1 lid a en c, 2.10, 2.12 lid 1 sub a onder 2 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 15 februari 2022 in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen 4 weken aan te vullen. Wij hebben de gevraagde aanvullingen op 22 februari 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 van de 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. 4 februari 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 30 november 2021 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'

<u>Bestemmingsplan</u>

ONTWERP

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen-1' (artikel 38), 'Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap' (artikel 4) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' (artikel 49). 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. Daarnaast mag het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal per bestemmingsvlak bedragen. Het bestaande aantal is één. De aanvraag voorziet in het bouwen van twee onder één kap woonboerderij, daardoor zal het aantal woningen toenemen. Het plan is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.

Wij besluiten toepassing te geven aan een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3º Wabo, een zogenaamd 'Wabo-projectbesluit'. Uw aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, met alle benodigde onderzoeken. Deze heeft het kenmerk: NL.IMRO.01805132021001-ON01. Uit de aangeleverde stukken blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van uw plan. Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd en maakt integraal onderdeel uit van het (ontwerp) 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.

<u>Vooroverleg</u>
Op 18 mei 2021 heeft het college op advies van de omgevingskamer een positief standpunt ingenomen ten aanzien van dit plan.

<u>Verklaring van geen bedenkingen</u>
Voor het plan is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) noodzakelijk van de gemeenteraad. Op * heeft de gemeenteraad een ontwerp vvgb afgegeven.

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

Voorschriften behorende bij Z/STH21/014653

- Van de constructies in hout, staal, gewapend beton en/of bouwsteen, waaronder ook geprefabriceerde onderdelen worden verstaan, moeten tenminste drie weken vóór de aanvang

ONTWERP

van het werk berekeningen en tekeningen in tweevoud ter controle bij het bouwtoezicht worden ingediend;
- 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.

ONTWERP

Let op! Bent u aangemeld op de Berichtenbox van MijnOverheid, dan ontvangt u onze legesnota alleen digitaal.

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,

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. 20 december 2021;
2. ontwerpverklaring van geen bedenkingen Gemeenteraad d.d. *;
3. ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 februari 2022;
4. checklist EPOS;
5. checklist volledigheidstoets d.d. 20 december 2021;
6. checklist natuur;
7. foto's bestaande situatie;
8. toetsingsformulier bouwkosten;
9. tekening 01 terreinplan nieuw d.d. 22 februari 2022;
10. tekening 02 terreinplan bestaand d.d. 4 maart 2021;
11. tekening 03 ontwerp d.d. 4 oktober 2021;
12. tekening 04 technisch d.d. 20 december 2021;
13. tekening 05 bouwbesluit d.d. 17 december 2021;
14. uitspraak vooroverleg d.d. 4 juni 2021;
15. advies welstand d.d. 3 december 2021;
16. tekening met stempel welstand d.d. 3 december 2021;
17. aanvraag nummeraanduiding d.d. 20 december 2021;
18. aerius berekening d.d. 8 december 2021;
19. gegevens voor aerius;
20. beng berekening voorste woning d.d. 24 november 2021;
21. beng berekening achterste woning d.d. 25 november 2021;
22. bijlage beng berekening voorste woning d.d. 16 december 2021;
23. bijlage beng berekening achterste woning d.d. 16 december 2021;
24. MPG berekening voorste woning d.d. 6 december 2021;
25. MPG berekening achterste woning d.d. 6 december 2021;
26. verslag burgerparticipatie;
27. verkennend natuuronderzoek sloop boerderij d.d. 17 februari 2022;
28. verkennend bodemonderzoek d.d. 2 november 2021;
29. constructieberekening bovenbouw en fundering d.d. 13 december 2021;
30. constructieschetsen bovenbouw en fundering;
31. Rc berekening dak voorste woning;
32. Rc berekening dak achterste woning;
33. Rc berekening spouwmuur voorste woning;
34. Rc berekening spouwmuur achterste woning;

ONTWERP

35. kwaliteitsverklaring PV paneel;
36. overzicht kozijnstaat, hang- en sluitwerk;
37. overzicht u waarden buitenkozijnen;
38. productdatablad isolatievloer;
39. tekening aansluiting riolering;
40. voorwaarden riolering;
41. brochure ‘plichten tijdens de bouw’;
42. brochure ‘een omgevingsvergunning ontvangen’.

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: tekenburomulder@planet.nl (gemachtigde)
Digitaal afschrift verstuurd aan intern: WOZ, BAG, Omgevingsloket.

ONTWERP