Geachte heer/mevrouw,

Op 14 juni 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning en het realiseren van inwoning aan de Berkenstouwe 3 te Staphorst, kadastraal bekend als gemeente Staphorst sectie AR nummer 5947. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/STH22/015412.

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 4 juli 2022 (verzonden 5 juli 2022), in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen zes weken aan te vullen. Wij hebben de gevraagde aanvullingen op 15 juli 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 3 juli 2020 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.

ONTWERP

Activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'
Het bouwplan valt onder de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied' en is gesitueerd op grond met de bestemming 'Agrarisch met waarden - kleinschalig' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Daarnaast heft het de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – munitie c'.
In artikel 5.2.b onder 3 van het vigerende bestemmingsplan is de minimale afstand van een bedrijfswoning tot de weg bepaald op 20 meter. De te herbouwen bedrijfswoning is gelegen binnen 20 meter van de weg. Daarnaast is er in de nieuwe woning sprake van een inwoningsituatie, dit geeft ruimte voor tweehuishoudens in één woning. 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.0180.5132022002.0N01. 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 levert geen beperkingen op aangezien er alleen sprake is van de bouw van een vervangende bedrijfswoning. De drempelwaarde wordt niet overschreden. Hierdoor kan een m.e.r.- beoordeling achterwege blijven. Uit de aanvraag blijkt dat (op basis van de voorgenomen activiteit) uitgesloten kan worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Vooroverleg
Op 9 november 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, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken hebben van ..... tot en met ..... voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen in te dienen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften behorende bij Z/STH22/015412

- Binnen zes na gereed melding van de bouw van de bedrijfswoning, dient de huidige bedrijfswoning te worden gesloopt. Voorafgaand aan de sloop dient er een sloopmelding te worden ingediend voorzien van een asbestinventarisatierapport;
- 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;
- 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

ONTWERP

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 m.u.v. de verklaring van geen bedenkingen en de ruimtelijke onderbouwing, deze worden reeds bij het ontwerpbesluit toegevoegd)
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

1. aanvraagformulier d.d. 14 juni 2022;
2. verklaring van geen bedenkingen d.d..... *;
3. checklist EPOS;
4. checklist natuur;
5. checklist volledigheidstoets;
6. toetsingsformulier bouwkosten;
7. verslag burgerparticipatie;
8. ruimtelijke onderbouwing d.d. 7 maart 2022;
9. tekening 01a constructies d.d. 25 mei 2021;
10. tekening 01b plattegronden, trap en balu, en brandveiligheid d.d. 25 mei 2021;
11. tekening 03 erfindeling d.d. 26 juni 2020;
12. advies welstand d.d. 9 juli 2020;
13. tekening plattegronden, gevels en doorsnede met stempel welstand d.d. 9 juli 2020;
14. bouwfysische berekening d.d. 17 juli 2020;
15. statische berekening d.d. 12 mei 2020;
16. constructietekening d.d. 4 juni 2021;
17. verkennend bodemonderzoek d.d. 17 juni 2020;
18. verkennend asbestonderzoek d.d. 18 juni 2020;
19. asbestinventarisatierapport d.d. 29 december 2021;
20. aerius berekening d.d. 31 maart 2022;
21. Quickscan natuurwaardenonderzoek d.d. 5 mei 2022;
22. tekening aansluiting riolering;
23. voorwaarden riolering;
24. brochure ‘plichten tijdens de bouw’;
25. 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).

Aanbeveling

Hergebruik grond buiten de locatie

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

Tijdelijk handelingskader PFAS, Op 8 juli 2019 is het tijdelijk handelingskader PFAS vastgesteld. Vanaf deze datum dient PFAS meegenomen te worden in een partijkeuring. Voor o.a. grondverzet op basis van de bodemkwaliteitskaart en reeds uitgevoerde keuringen geldt een overgangsregeling tot 01 oktober 2019. Na deze datum dient de grond (alsnog) geanalyseerd te zijn op PFAS.

Digitaal afschrift verstuurd aan extern: xxxxxxx (gemachtigde)
Digitaal afschrift verstuurd aan intern: WOZ, BAG, Omgevingsloket.

ONTWERP