Onderwerp *Concept definitief* besluit omgevingsvergunning Mr JB Kanlaan 35 en 35a te Punthorst

Geachte mijnheer..... ,

Op 24 juni 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vernieuwen van het achterhuis van een woning. De aanvraag gaat over Mr JB Kanlaan 35 en 35a te Punthorst, kadastraal bekend als gemeente Staphorst sectie AR, nummer 920. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/STH21/013882.

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 definitieve 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 oktober in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen vier weken aan te vullen.
Wij hebben de (laatste) gevraagde aanvullingen op 4 november 2021 ontvangen, waarna wij de aanvraag verder in behandeling hebben genomen.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1 sub e van de Wabo.
De aanvraag is voor de activiteit 'het 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 het geldende bestemmingsplan. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, maar dat hiervan kan worden afgeweken.

EPOS
De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend conform de EPOS overeenkomst d.d. 11 januari 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 26 mei 2021aan onze stadsbouwmeester 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 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
Het bouwplan valt onder de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied' en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen-1' (artikel 38), dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en de maatvoering 'aantal: 2'. Conform de voorschriften (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. Met name de afmetingen van het hoofdgebouw wijzigen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Voor het wijzigen van de afmetingen van het hoofdgebouw, verlenen wij medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan middels artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.
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 en de benodigde onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd en maken als gewaarmerkte stukken onderdeel uit van dit besluit.

Zienswijze
De ontwerp vergunning heeft van 9 februari 2022 tot en met 22 maart 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen
Gelet op artikel 2.27 Wabo is voor onderhavige ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 1 februari 2022 een vvgb afgegeven.

Voorschriften behorende bij Z/STH21/013882

- 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 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.

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.

CONCEPT

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
Indien u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief schriftelijk een gemotiveerd beroepschrift indienen. U dient het beroepschrift te richten aan de rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

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.

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

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

xxxxxxxxxxxxxx
Juridisch medewerker omgevingsrecht

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

1. aanvraagformulier, d.d. 24 juni 2021;
2. ruimtelijke onderbouwing, uitgevoerd door BJZ, status definitief, d.d. november 2021;

CONCEPT

3. quickscan en voortoets, uitgevoerd door Fopma Natuuradvies, rapport 2021-477, versie 1.0, d.d. april 2021;
4. aanvraagformulier watertoets, d.d. 18 oktober 2021;
5. mail aanvraag watertoets, d.d. 18 oktober 2021;
6. advies Het Oversticht, d.d. 26 mei 2021;
7. tekening voorzien van stempel welstand, d.d. 21 mei 2021;
8. bestaande foto's;
9. notitie Aerius-berekening, d.d. 4 juni 2021;
10. verslag burgerparticipatie;
11. tekeningen planontwikkeling, d.d. 14 december 2020;
12. tekening vernieuwen achterhuis, bladnummer 2, laatst gewijzigd d.d. 17 mei 2021;
13. constructiebrief, projectnummer z21.396-126, uitgevoerd door B & Z Bouwtechniek, d.d. 29 april 2021;
14. advies omgevingskamer, d.d. 11 januari 2021;
15. tekening constructieve principes, bladnummer 3, d.d. 12 april 2021;
16. bestaande foto's vernieuwen achterhuis;
17. toetsingsformulier bepaling bouwkosten;
18. tekening bestaande toestand, bladnummer 1, d.d. 12 april 2021;
19. quickscan, d.d. 15 december 2020;
20. checklist EPOS;
21. checklist volledigheidstoets, d.d. 24 juni 2021;
22. verklaring van geen bedenkingen, d.d. 1 februari 2022;
23. tekening aansluiting riolering;
24. voorwaarden riolering;
25. plichten tijdens de bouw;
26. brochure '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: WOZ, BAG, OMGEVINGSLOKET.
Digitaal afschrift verstuurd aan extern: dijk@hulsarchitecten.nl (gemachtigde)

CONCEPT