



Uw brief van		De heer H.J.W. Batterink
Uw kenmerk		Zuivelstraat 1 A
Ons kenmerk	UIT/17-070984	7711 XE NIEUWLEUSEN
Zaaknummer	Z20624	
Afdeling	Ontwikkeling & Beheer	
Informant	dhr. E. Rupert	
Doorkiesnummer	(0522) 46 7 533	
Bijlagen	1	
Staphorst, Verzonden	16 maart 2017	
Onderwerp	Principebesluit vervangen voormalige boerderij door een dubbele-woning-onder-één-kap aan de B.H. Spijkerweg 13	

Beste heer Batterink,

Op 21 januari 2017 heeft u een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het vervangen van een voormalige boerderij door een dubbele-woning-onder-één-kap op het perceel B.H. Spijkerweg 13 te Punthorst. In deze brief leest u welk besluit wij hebben genomen.

Standpunt

Op 28 februari 2017 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het vervangen van de voormalige boerderij door een dubbele-woning-onder-één-kap op het perceel B.H. Spijkerweg 13 te Punthorst, mits wordt voldaan aan de bijbehorende voorwaarden. Daarnaast geldt dat het hoofdgebouw niet dichterbij de weg mag worden gepositioneerd dan nu het geval is en dat bijgebouwen niet dichterbij de weg mogen dan het hoofdgebouw.

Bestemmingsplan

Wij hebben geconstateerd dat uw conceptaanvraag afwijkt van het bestemmingsplan "Buitengebied". Het betreffende perceel heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - 1'. Daarin is bepaald dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak mag bedragen, het verzoek voorziet in een dubbele woning-onder-één-kap. Bovendien voldoet een deel van het plan niet aan de maximale goothoogte van 3 meter, wijkt het tussenlid tussen hoofd- en bijgebouw af van een dakhelling van 30° en is de afstand van de voorgevel van de vrijstaande schuur tot de voorgevel van de nieuwe dubbele woning groter dan de afstand tussen het bestaande hoofd- en bijgebouw.

De bestaande woning is geen gemeentelijk monument en is niet als 'karakteristiek' aangeduid. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin woningsplitsing met verbouw is geregeld. Voor de overige afwijkingen zijn binnen de bestemming afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze komen hierna aan de orde.

Hoe kunnen wij medewerking verlenen?

Door middel van een zogeheten wijzigingsprocedure kan worden meegewerkt aan het wijzigen van de bestemming, waarbij dubbele bewoning wordt toegestaan. Daarbij moet voldaan worden aan de wijzigingsvoorwaarden in artikel 38.7, sub b van bestemmingsplan "Buitengebied". Om te kunnen voldoen aan de wijzigingsvoorwaarden moet het bouwplan worden aangepast zodat de schuur voldoet aan het maximale toegestane oppervlak van 75 m².

Wat betreft de in de schetsen opgenomen beperkte afwijking van de goothoogte van het hoofdgebouw, de dakhelling van het tussenlid en de situering van de vrijstaande schuur zijn wij bereid om medewerking te verlenen met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheden. De vrijstaande schuur dient daarbij niet dicht op de weg te staan dan het hoofdgebouw.

Erfinrichtingsplan

Conform de wijzigingsvoorwaarden moet ook een erfinrichtingsplan worden aangeleverd, waarin onder andere aandacht wordt besteed aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit. In dit plan dient rekening gehouden te worden met de richtlijnen van het gemeentelijk Landschapsplan Staphorst en de investering in ruimtelijke kwaliteit dient evenredig te zijn met de geboden ontwikkelingsruimte. Daarnaast moet het inrichtingsplan blijf geven van een goede overgang van erf naar omgeving, waarbij landschappelijke kenmerken en verkavelingsstructuur het uitgangspunt zijn. Aanknopingspunten voor een passende erfinrichting kunnen worden gevonden in Landschapsplan Staphorst en Beeldenboek Landschappen en erven, beiden te vinden op de gemeentelijke website.

Het inrichtingsplan dient digitaal in pdf-formaat op schaal (1:100 of 1:500) te worden aangeleverd via het emailadres e.rupert@staphorst.nl of via OmgevingsloketOnline. In het erfinrichtingsplan kunt u ook aangeven:

- hoe het perceel en de bijbehorende bijgebouwen/overkappingen over beide woningen worden verdeeld;
- dat de woningen worden ontsloten via de bestaande erfontsluiting;
- waar de 2x 2 parkeerplekken (conform 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie oktober 2012' van CROW) worden gesitueerd.

Onderzoeken

Een andere wijzigingsvoorwaarde bepaalt dat ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Akoestiek en (asbest in) bodem zijn daarbij in dit geval van belang.

Het door u aangeleverde bodemonderzoeksrapport is akkoord bevonden. De geluidbelasting van het verkeer over de B.H. Spijkerweg op de voorgevel van de woning is ongeveer 43 db(A) (volgens de geluidscontourkaart 2030). Een goede onderbouwing hiervan in de toelichting van het bestemmingsplan volstaat. Mocht het zonder onderzoek niet goed te onderbouwen zijn, dan is alsnog een akoestisch onderzoek nodig. Er moet ook een quickscan flora en fauna worden aangeleverd.

Voorwaardelijke verplichting

Door middel van een zogeheten voorwaardelijke verplichting zal uiteindelijk de uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan worden vastgelegd.

Aansluiten dubbele-woning op riool

Op dit moment staat er één woning op het perceel. Wij willen u er op attenderen dat de tweede woning apart moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente Staphorst. Houdt u er rekening mee dat u hiervoor een eenmalige rioolaansluitbijdrage moet betalen op grond van de rioolaansluitrechtverordening die op het moment van aansluiting van kracht is. Voor 2017 bedragen de aansluitkosten € 3.916,- op grond van de 'Verordening op de heffing en invordering van een rioolaansluitrecht 2017'. Deze leges zullen pas in rekening gebracht worden, wanneer de woning daadwerkelijk op het riool aangesloten wordt.

Planschadeovereenkomst

Wij stellen aan het meewerken aan het splitsen van de boerderij de voorwaarde dat een planschadeovereenkomst door u wordt ondertekend. Door deze overeenkomst te tekenen, wordt u verplicht de kosten van eventuele planschadeclaims die voortkomen uit de splitsing van de nieuwe te bouwen woning te betalen. Nadat wij de door u aan te leveren stukken hebben beoordeeld sturen wij u een planschadeovereenkomst.

Wijzigingsplan

Op het moment dat aan alle bovengenoemde voorwaarden is voldaan, kan een wijzigingsplan worden opgesteld. Wij bieden u de mogelijkheid om het wijzigingsplan via de gemeente te laten opstellen. Wij brengen hiervoor € 1.425,- in rekening. Dit zijn de kosten van een extern stedenbouwkundig adviesbureau die het wijzigingsplan opstelt. U kunt ook zelf een stedenbouwkundig adviesbureau inschakelen.

De gemeentelijke leges voor het voeren van de wijzigingsprocedure zijn € 1.514,-. De procedure start nadat de leges zijn betaald en het door u en ons akkoord is bevonden. De procedure start met het zes weken ter inzage leggen van het wijzigingsplan. Indien gedurende die periode geen zienswijzen zijn binnengekomen, wordt het wijzigingsplan door ons vastgesteld. Vervolgens wordt het vastgestelde wijzigingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd voor het instellen van beroep. Als wederom geen reacties zijn binnengekomen, is het wijzigingsplan daarna onherroepelijk. Beide periodes van 6 weken zijn formele procedures die wettelijk zijn vastgelegd. Deze kunnen niet worden verkort.

Nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is kan de (intussen aangevraagde) omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. Voor de omgevingsvergunning zijn ook leges verschuldigd.

Geldigheid besluit

Voor alle volledigheid willen wij u erop attenderen dat er aan deze brief geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De principe-uitspraak is geldig voor één jaar. Daarna dient er opnieuw een verzoek ingediend te worden. Tevens willen wij opmerken dat de genoemde leges in de brief zijn gebaseerd op de huidige Legesverordening van 2017. De daadwerkelijke op te leggen leges zullen gebaseerd worden op de op dat moment geldende Legesverordening.

UIT/17-070984 pagina 3 van 4

Gemeente - Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst * Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Telefoon (0522) 46 74 00 * Telefax (0522) 46 75 00 * E-mail gemeente@staphorst.nl * Website www.staphorst.nl
Het gemeentehuis is opengesteld van 08.30 - 12.00 uur en op afspraak

U wordt verzocht bij aanhaling van deze brief, dagtekening en nummer nauwkeurig te vermelden en één onderwerp per brief te behandelen
De door u gebruikte persoonsgegevens worden verwerkt in een registratiesysteem van de gemeente.

Mocht u om welke reden dan ook besluiten af te zien van de procedure, dan verzoeken wij u dit binnen twee weken na dagtekening van deze brief aan ons mee te delen.

Vragen?

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de persoon die bovenaan deze brief vermeld staat. Per e-mail kan dit via e.rupert@Staphorst.nl.

Als u op deze brief wilt reageren, vermeld dan het zaaknummer als boven in de brief vermeld.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Staphorst,
namens dezen,

Mevrouw M. Busser
Afdelingsmanager

Bijlage(n):

1. folder erfdienstbaarheden.