



GEMEENTE STAPHORST



Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk
Zaaknummer
Afdeling
Informant
Doorkiesnummer
Bijlagen

UIT/16-068020
Z17664
Ontwikkeling & Beheer
dhr. E. Rupert
(0522) 46 75 33
2

K. Mussche
Polleweg 1
7951 NJ STAPHORST

Staphorst,
Verzonden

20 december 2016

21 DEC. 2016

Onderwerp Principebesluit splitsing Polleweg 1

Geachte heer Mussche,

Op 13 juni 2016 heeft u een principeverzoek ingediend voor splitsing van de boerderij op het adres Polleweg 1 te Staphorst. In deze brief leest u welk besluit wij hebben genomen.

Standpunt

Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan het splitsen van de boerderij (woonhuis met achterhuis) in twee woningen op het perceel Polleweg 1 te Staphorst.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen - 1'. Daarin is bepaald dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal (ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan) per bouwvlak mag bedragen. Daaraan voldoet het verzoek niet.

De woning is geen gemeentelijk monument of als 'karakteristiek' aangeduid. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin woningsplitsing is geregeld. Dat komt 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 a van bestemmingsplan "Buitengebied". Het gaat om de volgende voorwaarden (inclusief onze globale toets in cursief):

1. De inhoud van iedere woning bedraagt niet minder dan 400 m³ en de inhoud van het hoofdgebouw niet minder dan 1.000 m³;
2. Per hoofdgebouw worden ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd;
3. De bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij (incl. achterhuis) blijven na splitsing gehandhaafd;





GEMEENTE STAPHORST

4. De geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) bedraagt niet meer dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
5. Er kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse worden gegarandeerd en omliggende bedrijven worden niet onevenredig aangetast in de bedrijfsvoering;
6. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande in-/uitrit;
7. Eventueel op het perceel voorkomende voormalig agrarische bebouwing wordt geheel gesloopt met uitzondering van karakteristieke gebouwen. In dit geval is besloten dat al het meerdere dan 150 m² aan bijgebouwen gesloopt moet worden, waaronder in elk geval de ontsierende schuur van circa 60 m².
8. De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt per woning niet meer dan 75 m²;
9. Er moet een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden aangeleverd;
10. Aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken.

Uit de gemeentelijke toetsing blijkt dat hieraan wordt voldaan of kan worden voldaan. Een aantal van de voorwaarden kan worden meegenomen in het erfinrichtingsplan.

Erfinrichtingsplan

Verder moet er een erfinrichtingsplan worden aangeleverd, waarin onder andere aandacht wordt besteed aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte. De uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dienen te zijn gegarandeerd. Daarnaast moet het inrichtingsplan blijf geven van een goede overgang van erf naar omgeving, waarbij landschappelijke kenmerken en verkavelingsstructuur het uitgangspunt zijn. Dit inrichtingsplan dient digitaal in pdf-formaat op schaal (1:100 of 1:500) te worden aangeleverd via het emailadres e.rupert@staphorst.nl of u dient deze bij te voegen bij de vergunningaanvraag (zie verderop in deze brief). 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.

Een voorbeeld van een erfinrichtingsplan is bijgevoegd.

Onderzoeken

Bij woningsplitsing wordt het gehele erf anders ingericht. Omdat het erf wordt gebruikt ten behoeve van wonen is het van belang om een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uit te voeren. In dit geval kan het onderzoek beperkt blijven tot vier 0,5 m-boringen, één 2,0m- boring en een peilbuis. Twee van de boringen moeten inpandig.

Uit de asbestsignaleringskaart van de provincie Overijssel blijkt dat de te ontwikkelen locatie een asbestverdachte locatie is, met een grote kans op het voorkomen van asbest op of in de bodem. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen dient, behalve een regulier verkennend bodemonderzoek, ook een verkennend onderzoek op het voorkomen van asbest op of in de bodem te worden uitgevoerd.





GEMEENTE STAPHORST

Tot slot dient een quickscan flora en fauna te worden verricht door een bureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

Akoestisch onderzoek en onderzoek naar de woon- en leefklimaat in relatie tot bedrijvigheid in de omgeving (zoals genoemd in de opsomming hierboven) hoeft in onze ogen niet te worden uitgevoerd.

Voorwaardelijke verplichting

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

Recht van overpad

In het kader van een goede ruimtelijke ordening geldt het vereiste dat een perceel waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, op een behoorlijke manier ontsloten moet worden. Daarnaast dienen onduidelijkheden bij ruimtelijke ontwikkelingen te worden voorkomen, wanneer gebruik gemaakt moet worden van een gezamenlijke steeg. Daarom dient u via een notariële akte aan te tonen dat het recht van overpad van de inrit is vastgelegd. Bij de beoordeling van een ruimtelijke ontwikkeling moet namelijk duidelijk zijn of het plan daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Wanneer voorafgaand aan de planologische ontwikkeling de erfdienstbaarheid wordt vastgesteld, bestaat voor alle partijen duidelijkheid. Niet alleen voor u, maar ook voor de aanwonende(n) en de gemeente. Naar aanleiding hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Staphorst in de vergadering van 20 augustus 2013 de beleidslijn 'Erfdienstbaarheden bij ruimtelijke ontwikkelingen' vastgesteld. Een belanghebbende die verzoekt om planologische medewerking waarbij het noodzakelijk is dat het perceel ontsloten wordt middels een recht van overpad, is verplicht het volgende te overleggen:

1. de notariële akte waarin de erfdienstbaarheid is vastgelegd;
2. kadastrale uittreksels en een kadastrale kaart waaruit blijkt dat de erfdienstbaarheid in de openbare registers ingeschreven is;
3. een eenduidige beschrijving van het beoogde gebruik;
4. een uitspraak van de rechter dan wel een schriftelijke verklaring van de eigenaar/eigenaren van het dienende erf waarin aangegeven is dat het beoogde gebruik overeenkomt met de in de openbare registers ingeschreven erfdienstbaarheid.

Bijgaand vindt u hierover een toelichtende folder.

Aansluiten tweede woning op riool

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 2016 bedragen de aansluitkosten € 3.877,- op grond van de 'Verordening op de heffing en invordering van een rioolaansluitrecht 2016'. 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 boerderij te betalen. Te zijner tijd sturen wij u een





GEMEENTE STAPHORST

planschadeovereenkomst. Eerst willen wij de door u aan te leveren stukken beoordelen, voordat een planschadeovereenkomst wordt opgesteld.

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.

Vervolgens zult u een nota ontvangen voor de te betalen leges. De gemeentelijke leges voor het voeren van de wijzigingsprocedure zijn € 1.499,-. Op het moment dat de leges betaald zijn en wij een wijzigingsplan hebben ontvangen via het adviesbureau, kan de wijzigingsprocedure opgestart worden. Dit betekent dat het wijzigingsplan zes weken ter inzage gelegd wordt op het gemeentehuis. Verder is het plan via internet in te zien. Indien gedurende die periode geen reacties ('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.

Het wijzigingsplan is vervolgens de basis voor het indienen van een formele aanvraag omgevingsvergunning ('bouwvergunning') voor de verbouw van de te splitsen woning. Deze aanvraag kan ook reeds eerder in concept worden ingediend, zodat bijvoorbeeld kan worden getoetst aan welstandseisen. Dit bevordert een vlotte verlening van de uiteindelijke omgevingsvergunning. 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 2016. De daadwerkelijke op te leggen leges zullen gebaseerd worden op de op dat moment geldende Legesverordening.

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.





GEMEENTE STAPHORST

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. De komende dagen is hij werkzaam op 30 december en vanaf 2 januari.

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,

b/a
E.M. Rupert

D. Schut,
(Interim) afdelingsmanager

Bijlage(n):

1. opzet erfinrichtingsplan;
2. folder erfdienstbaarheden.

