



GEMEENTE STAPHORST

Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk
Decos zaakid
Afdeling
Informant
Doorkiesnummer
Bijlagen

WABO-2013-0215
Z03721
Samenleving
C. Tuinman - van Olst
0522-467470

De heer K. Dunnink
Generaal Eisenhowerlaan 53
7951 AW Staphorst

Staphorst,
Verzonden

27 juni 2014

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Dunnink,

Op 2 augustus 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de herbouw van een woonboerderij met 2 wooneenheden en het oprichten van bijgebouwen. De aanvraag gaat over Van Veensveldweg 2 en 4 BIJ, 7951 NL Staphorst, kadastraal bekend als gemeente Staphorst sectie AD, nummer 1121 en 1122. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-2013-0215.

Wanneer de omgevingsvergunning voor het plaatsen van tijdelijke woonunits verleend wordt, zal Van Veensveldweg 2 tijdelijk vernummerd worden naar Van Veensveldweg 2 BIJ.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Staphorst besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 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 deze beschikking in werking na afloop van de beroepstermijn. Deze beroepstermijn start een dag na de ter inzage legging van dit besluit en eindigt 6 weken later.

Procedure

De aanvraag die u hebt ingediend was volgens de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) niet volledig. Bij brief van 31 oktober 2013, verzonden 1 november 2013, hebben wij uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen dertien weken aan te vullen. Wij hebben de laatste aanvullingen op 15 januari 2014 ontvangen, waarna wij de aanvraag verder in behandeling hebben genomen.

WABO-2013-0215/Z03721 pagina 1 van 5

Gemeente - Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst * Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Telefoon 0522-467400 * Telefax 0522-467500 * 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 ons kenmerk of het Decos zaakid nauwkeurig te vermelden en één onderwerp per brief te behandelen

De door u gebruikte persoonsgegevens worden verwerkt in een registratiesysteem van de gemeente.





GEMEENTE STAPHORST

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 het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en het geldende bestemmingsplan. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, maar dat hiervan kan worden afgeweken doormiddel van een Wabo-projectbesluit.

Activiteit 'bouwen van een bouwwerk'

De volgende aspecten zijn getoetst bij de beoordeling van deze activiteit.

Bouwverordening

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening en geconstateerd dat daaraan wordt voldaan.

Bouwbesluit

Uw bouwplan is verder getoetst aan het Bouwbesluit. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan zal voldoen aan de daarin omschreven minimale eisen.

Welstand

Wij hebben uw bouwplan op 28 oktober 2013 voorgelegd aan onze stadsbouwmeester. Hij heeft het bouwplan getoetst aan de hand van de beoordelingcriteria uit de gemeentelijke welstandsnota en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen met dit advies instemmen.

Voorschriften

- Voordat met de bouw mag worden begonnen moeten de in de 'rapportage controle toetsing constructieve veiligheid' genoemde opmerkingen zijn verwerkt. Pas na goedkeuring van de constructieve berekening en -tekeningen mag met de bouw worden begonnen;
- Indien u van plan bent mechanische graafwerkzaamheden te gaan verrichten, dan dient u hiervan een KLIC-melding te doen via telefoonnummer 0800-0080.

Activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'

Het perceel waarop de woonboerderij en bijgebouwen worden gerealiseerd is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft hierin de bestemming 'Wonen-1'. De herbouw en splitsing van de woning valt niet binnen de bestemmingsplanregels, omdat het nieuwe hoofdgebouw wordt uitgebreid naar 1000 m³ (huidig hoofdgebouw is 895 m³) en vervolgens wordt gesplitst. De aanvraag is hierdoor strijdig met het bestemmingsplan.



WABO-2013-0215/Z03721 pagina 2 van 5

Gemeente - Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst * Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Telefoon 0522-467400 * Telefax 0522-467500 * 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 ons kenmerk of het Decos zaakid nauwkeurig te vermelden en één onderwerp per brief te behandelen

De door u gebruikte persoonsgegevens worden verwerkt in een registratiesysteem van de gemeente.



GEMEENTE STAPHORST

Mantelzorg

Door de familie Dunnink is een beschrijving gegeven van de situatie van mevrouw Schra. Daaruit blijkt voldoende dat er een noodzaak is om mantelzorg te verlenen.

Mogelijkheden

De boerderij is een fraai exemplaar en is mede bepalend voor het agrarische karakter van dit rustieke gedeelte van het Staphorster buitengebied. De boerderij is echter geen monument en het buitengebied kent geen karakteristieke panden, zodat men vrij is de boerderij te slopen en weer op te bouwen. Ook de ervenconsulent heeft gekeken of de bestaande boerderij nog behoudenswaardig is. Het advies is dat, gelet op de slechte staat en de diverse ingrepen die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden, sloop en nieuwbouw mogelijk is. Wij nemen dit advies over.

Ruimtelijke kwaliteit

Er zijn diverse maatregelen genomen om aan te sluiten bij de bestaande structuur en deze te versterken. Zo wordt de bestaande schuur aangepast en landelijker vorm gegeven (onder andere door een aanpassing van het dak en door gepotdekselde zijgevels). Verder worden een aantal kleine bijgebouwen neergezet welke in de historische situatie ook op het erf aanwezig zijn geweest. Het hoofdgebouw is daarnaast passend in de omgeving en de agrarische afkomst. Ook met de erfinrichting wordt aangesloten bij de omgeving.

VAB-regeling

De nieuwbouw voldoet aan de VAB-regeling: een dubbele woning van 1000 m³ met twee keer 75 m² aan bijgebouwen.

Ruimtelijke onderbouwing

Wij werken mee aan de realisatie van dit plan door toepassing van een afwijkingprocedure ex artikel 2.1 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Een voorwaarde om mee te kunnen werken is dat het project moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend met datum 6 februari 2014 en Imronummer NL.IMRO.0180.5132013002-ON01. Hieruit blijkt dat het project niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke ordening is als bijlage toegevoegd en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Voorschrift

Binnen **2 jaar** na onherroepelijke inwerkingtreding van de omgevingsvergunning dient het erfinrichtingsplan met kenmerk 'herbouw van een woonboerderij met twee wooneenheden aan de Van Veensveldweg te Staphorst', d.d. 31 juli 2013 te zijn uitgevoerd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 27 mei 2014 is aan de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen gevraagd. De raad beoordeelt dan of de werkzaamheden in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. De raad is van mening dat het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening en heeft op 27 mei 2014 de verklaring afgegeven.



WABO-2013-0215/Z03721 pagina 3 van 5

Gemeente - Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst * Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Telefoon 0522-467400 * Telefax 0522-467500 * 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 ons kenmerk of het Decos zaakid nauwkeurig te vermelden en één onderwerp per brief te behandelen

De door u gebruikte persoonsgegevens worden verwerkt in een registratiesysteem van de gemeente.



GEMEENTE STAPHORST

Ter inzage

De ontwerpbeschikking, ontwerpverklaring van geen bedenkingen en alle hierop van toepassing zijnde stukken hebben van 12 maart 2014 tot en met 22 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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 beroep 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.

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,

Mevrouw mr. C. Tuinman – van Olst,
Juridisch medewerker omgevingsrecht



WABO-2013-0215/Z03721 pagina 4 van 5

Gemeente - Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst * Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Telefoon 0522-467400 * Telefax 0522-467500 * 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 ons kenmerk of het Decos zaakid nauwkeurig te vermelden en één onderwerp per brief te behandelen

De door u gebruikte persoonsgegevens worden verwerkt in een registratiesysteem van de gemeente.



GEMEENTE STAPHORST

Bouwkosten

Opgegeven bouwkosten	:	€ 250.000,00
Vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)	:	€ 249.964,00

Leges

Bouwactiviteiten	:	€ 5.143,32
Welstandtoets	:	€ 935,97
Buitenplanse afwijking bebouwde opp. >150 m2 en <450 m2	:	€ 8.721,00
Milieukundig bodemrapport	:	€ 204,00
Verhoging i.v.m. statiegeldsysteem	:	€ 50,00
Totaal	:	€ 15.054,29

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- meldingsformulier aanvang bouwwerkzaamheden;
- meldingsformulier voltooiing bouwwerkzaamheden;
- aanvraagformulier;
- tekening(en);
- inlichtingenblad Bouwbesluit (plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw);
- bodemonderzoeksrapport;
- bouwbesluitberekeningen;
- rapportage constructieve veiligheid;
- statische berekening;
- vastgestelde ruimtelijke onderbouwing;
- DGB materialentool v2.11;
- diverse aanvullende gegevens bij bouwaanvraag;
- planschadeovereenkomst;
- rioleringsvoorwaarden;
- legesbrief;
- 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 de afdeling Samenleving (tel: 0522 467 523);
- Wij wijzen u op de bepalingen in de Flora- en Faunawet. Indien zich op het bouwterrein planten of dieren, zoals beschreven in de Flora- en Faunawet, broeden, nestelen of een vaste rust- of verblijfplaats hebben, dan moeten de werkzaamheden op basis van deze wetgeving worden uitgesteld of dient een ontheffing (bij Dienst Regelingen) te worden aangevraagd. U dient hiervan goede nota te nemen;
- 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 Reest en Wieden (tel: 0522 276 767) of Groot Salland (tel: 038 455 7378).

Afschrift aan: Tekenburo H. Mulder

WABO-2013-0215/Z03721 pagina 5 van 5

Gemeente - Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst * Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Telefoon 0522-467400 * Telefax 0522-467500 * 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 ons kenmerk of het Decos zaakid nauwkeurig te vermelden en één onderwerp per brief te behandelen

De door u gebruikte persoonsgegevens worden verwerkt in een registratiesysteem van de gemeente.

