

Geachte heer/mevrouw,

Op 23 juni 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van de uitbreiding van een schuur, de aanleg van keerwanden en de opslag van materialen op het adres Lankhorsterweg 35 te Staphorst, kadastraal bekend als gemeente Staphorst sectie AR nummer 709 en 710. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/STH22/015450.

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 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 22 juli 2022 (verzonden 25 juli 2022), in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen zes weken aan te vullen. Wij hebben de gevraagde aanvullingen op 6 oktober 2022 ontvangen, met uitzondering van een aangepaste ruimtelijke onderbouwing, deze is 10 november 2022 aangeleverd. 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 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 31 mei 2022 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.

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 gronden met de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'.

Er is een overlapping gebouwd waarvan een gedeelte buiten de bedrijfsbestemming en binnen de agrarische bestemming is gerealiseerd en de dakhelling hiervan bedraagt circa 10 graden. Op grond van artikel 3.2 lid a sub 1 mogen er binnen de agrarische bestemming alleen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de agrarische bestemming. En op grond van artikel 8.2 lid a sub 7 dient te dakhelling van bedrijfsgebouwen ten minste 18 graden te bedragen. Daarnaast zijn er binnen de agrarische bestemming keerwanden ten behoeve van het bedrijf gerealiseerd. Op grond van artikel 3.5.2. lid a is het gebruiken van gronden voor niet-agrarische bedrijvigheid in strijd met het bestemmingsplan. Op basis van het voormelde is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

Wij besluiten toepassing te geven aan een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo, een zogenaamd 'Wabo-projectbesluit'. Uw aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, met alle benodigde onderzoeken. Deze heeft het kenmerk: NL.IMRO.0180.5132022004.ON01. 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.

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. 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 wordt aangemerkt als 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Hierbij worden de drempelwaarden niet overschreden. Een m.e.r.-beoordeling kan daarom achterwege blijven.

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Op 31 oktober 2023 heeft het college op advies van de omgevingskamer een positief standpunt ingenomen ten aanzien van dit plan. Gelet op artikel 2.27 Wabo is voor onderhavig plan een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 16 januari 2024 een ontwerp vvgb afgegeven.

Zienswijze

De ontwerp vergunning heeft van * tot en met * voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn *wel/geen zienswijzen ingediend.

Definitieve verklaring van geen bedenkingen

Omdat er *geen zienswijzen zijn ingediend en geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp, is op * door de gemeenteraad de definitieve vvgb afgegeven.

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: <https://www.staphorst.nl/bouwwerk-melding-aanvang-en-voltooiing>, onder het kopje Formulieren.

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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 omgevingsloket@staphorst.nl.

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

Juridisch medewerker omgevingsrecht

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 als onderdeel van het besluit meegezonden:

1. aanvraagformulier d.d. 23 juni 2022;
2. ontwerpverklaring van geen bedenkingen Gemeenteraad d.d. 16 januari 2024;
3. verklaring van geen bedenkingen Gemeenteraad d.d. *;
4. checklist EPOS;
5. checklist natuur;
6. checklist volledigheidstoets;
7. toetsingsformulier bepaling bouwkosten;
8. advies omgevingskamer d.d. 29 september 2023;
9. ruimtelijke onderbouwing d.d. 25 maart 2024;
10. tekening 02 verbeelding d.d. 4 augustus 2023;
11. tekening 03 plattegrond, gevels, doorsnede loods d.d. 27 januari 2021;
12. tekening 04 erfinrichting d.d. 19 september 2023;
13. advies welstand d.d. 2 juni 2022;
14. tekening met stempel welstand d.d. 2 juni 2022;
15. inspectierapport tankplaat en wasplaats d.d. 3 maart 2014;
16. melding activiteitenbesluit d.d. 24 februari 2021;
17. constructietekeningen d.d. 18 februari 2021;
18. constructieberekening d.d. 18 februari 2021;
19. bijlagen constructieberekening d.d. 17 februari 2021;
20. aerius berekening d.d. 22 maart 2023;
21. brochure 'plichten tijdens de bouw';
22. brochure 'een 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).

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: post@bta-kb.nl (gemachtigde)

Digitaal afschrift verstuurd aan intern: WOZ, BAG, Omgevingsloket.

ONTWERP