

Geachte heer/mevrouw,

Op 30 november 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van de bestaande woning en het nieuwbouwen van een woning op het adres Schapenstreek 1 te Staphorst, kadastraal bekend als gemeente Staphorst sectie AR nummer 810. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/STH23/017719.

Besluit

Wij hebben besloten, gelet op artikel 2.1 lid 1 sub a en c, 2.12, lid 1 sub a onder 3° 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) volledig.

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 regels van het bestemmingsplan, maar dat hiervan kan worden afgeweken door middel van een buitenplanse afwijking.

Activiteit 'bouwen van een bouwwerk'

Bouwverordening

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

Bouwbesluit

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

Welstand

Op 24 oktober 2023 is het bouwplan voorgelegd aan onze stadsbouwmeester. 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 'Buitengebied' en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen-1' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'.

Op grond van artikel 38.2 lid a sub 4 mag bij een bestaande inhoud aan hoofd- en bijgebouwen toegestaan, indien deze meer bedraagt dan 1.100 m³, alleen worden teruggebouwd naar exacte situering, afmetingen en dakhelling. Het terugbouwen van de woning gebeurt niet naar dezelfde situering als in de huidige situatie het geval is. Op basis van het voormelde is het plan is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.

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

NL.IMRO.0180.5132023004.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.

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. Deze voorgenomen activiteit levert geen milieubelemmering op waarbij de gestelde drempelwaarde wordt overschreden. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet verplicht. In de stukken behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu beschreven. Uit de stukken blijkt (op basis van onder andere de kenmerken en de plaats van de voorgenomen activiteit) dat uitgesloten kan worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Vooroverleg

Op 31 januari 2023 heeft het college op advies van de omgevingskamer een positief standpunt ingenomen ten aanzien van dit plan.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 14 februari 2023 een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het bouwplan voldoet aan de onder a opgenomen categorie. Gelet hierop is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Erfinrichtingsplan

De landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan moeten binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.

Sloop huidige woning

Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe woning. De huidige woning zal worden afgebroken na realisatie van de nieuwe woning. De bestaande woning moet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zijn gesloopt.

Zienswijze

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

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.

Voorschriften behorende bij Z/STH23/017719:

- 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 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 aansluiting conform bijgevoegde voorwaarden.

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 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 omgevingsloket@staphorst.nl.

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

Juridisch medewerker omgevingsrecht

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijgevoegde documenten

(Deze worden verzonden met het definitieve besluit m.u.v. de ruimtelijke onderbouwing, deze worden reeds bij het ontwerpbesluit toegevoegd)

De volgende documenten worden als onderdeel van het besluit meegezonden:

1. aanvraagformulier d.d. 30 november 2023;
2. advies omgevingskamer d.d. 16 januari 2023;
3. checklist EPOS;
4. checklist volledigheidstoets;
5. quickscan;
6. toetsingsformulier bouwkosten;
7. tekening situatie d.d. 20 oktober 2023;
8. tekening voorgevel schuur d.d. 20 oktober 2023;
9. tekening 1 gevels, plattegronden, doorsneden en situatie d.d. 27 november 2023;
10. tekening 2 constructie d.d. 27 november 2023;
11. tekening 3 details d.d. 27 november 2023;
12. toetsing bouwbesluit d.d. 29 november 2023;
13. verkennend bodemonderzoek d.d. 1 juni 2021;
14. Watertoets d.d. 5 oktober 2023;
15. advies welstand d.d. 24 oktober 2023;
16. tekening woning met stempel welstand d.d. 20 oktober 2023;
17. tekening nieuwe voorgevel schuur met stempel welstand d.d. 20 oktober 2023;
18. quickscan en voortoets natuur d.d. 4 september 2023;
19. ruimtelijke onderbouwing d.d. 11 maart 2024;
20. erfinrichtingsplan Schapenstreek 1 Staphorst, d.d. 20 oktober 2023
21. BENG berekening d.d. 13 oktober 2023;
22. MPG berekening d.d. 13 oktober 2023;
23. aerius berekening d.d. 23 november 2023;
24. onderzoek wet geurhinder en veehouderij d.d. 25 september 2023;
25. statische berekening d.d. 11 oktober 2023;
26. brochure 'plichten tijdens de bouw';
27. brochure 'een omgevingsvergunning ontvangen';
28. aansluitvoorwaarden riolering;
29. aansluitschets riolering.

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;
- 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.

Digitaal afschrift verstuurd aan extern: polinder@hulsarchitecten.nl (gemachtigde)

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