

Publiek

OMGEVINGSVERGUNNING

(ontwerpbeschikking)

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 juli 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouw van 80 woningen. De aanvraag gaat over de locatie Robijnekamp, Schwartzenberglaan en Geelgorsstraat te Drachten en is geregistreerd onder nummer 13-0344.

Aanvrager

Schutte Bouwbedrijf
Postbus 569
8000 AN ZWOLLE

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn van plan om, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen onder het stellen van voorschriften en beperkingen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo) .

De omgevingsvergunning wordt verder verleend voor de handelingen bedoeld in artikel 75b, eerste lid, van de Flora- en faunawet. Er moet worden voldaan aan de voorschriften en beperkingen welke zijn opgenomen in de als gewaarmerkt stuk van deze vergunning deel uitmakende Verklaring van geen bedenkingen. De voorschriften en beperkingen uit de Verklaring van geen bedenkingen prevaleren boven de overige documenten die onderdeel uitmaken van de beschikking.

De overwegingen die aan dit besluit ten grondslag liggen worden verderop in dit document per activiteit vermeld. De overwegingen voor de handelingen waarop de voorschriften en beperkingen voor de handelingen bedoeld in artikel 75b, eerste lid, van de Flora- en faunawet ziet, zijn vermeld in de Verklaring van geen bedenkingen. De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure (op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is op deze aanvraag van toepassing. De aanvraag is beoordeeld op de volgende aspecten:

- voor Bouwen (Art. 2.1 lid 1 onder a Wabo) aan artikel 2.10,
- voor Strijdig gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo) aan artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

Aanvraag: 13-0344, bouw van 80 woningen
Robijnekamp, Schwartzenberglaan en Geelgorsstraat te Drachten

Adviezen

De aanvraag is voor advies aan de volgende adviesorganen voorgelegd:

Welstand

De aanvraag is voorgelegd aan Welstandsadvisering en monumentenzorg Hûs & Hiem. Uit het advies van Welstandsadvisering en monumentenzorg Hûs & Hiem d.d. 18 september 2013, nummer W13SMA122-2 blijkt dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Waterschap

Ten behoeve van het plan is een watertoets uitgevoerd d.m.v. het gebruikmaken van de digitale watertoets. Er hoeft geen compensatie te worden gerealiseerd voor het bouwplan.

Verklaringen van geen bedenkingen

Bij de volgende bestuursorganen is verzocht te verklaren dat zij tegen het verlenen van de omgevingsvergunning geen bedenkingen hebben:

Rijksdienst voor ondernemend Nederland.

Er vinden handelingen plaats waarop artikel 75b, eerste lid, van de Flora- en faunawet van toepassing is. Daarom is de Staatssecretaris van Economische Zaken verzocht een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Op 25 februari 2014 heeft Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (namens de Staatssecretaris) een Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project 80 woningen Robijnkamp. Aan deze Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen zijn voorwaarden verbonden. De ontwerp vvgb is als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Er moet worden voldaan aan de voorschriften en beperkingen welke zijn opgesomd in de Verklaring van geen bedenkingen. De voorschriften hebben wij verbonden aan de omgevingsvergunning.

De voorschriften en beperkingen uit de Verklaring van geen bedenkingen prevaleren boven de overige documenten die onderdeel uitmaken van de beschikking.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de ontwerpbeschikking:

- aanvraagformulier,
- formulier handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten,
- vloerpeilen nieuwbouw, 13-2-2014,
- ruimtelijke onderbouw,
- checklist veilig onderhoud,
- aanvullende toelichting VVGB 16 januari 2014
- Ecologische beoordeling,
- Ecologische plan van aanpak oktober 2013
- Ecologisch werkprotocol oktober 2013,
- Bouwbesluittoets, 17-7-2013,
- Kleuren en materialenstaat,
- Epc berekening met verklaringen en details, 18 juli 2013,
- Tekening, 100-1 t/m 100-3, 100-3a en 100-4 d.d. 22-8-2013,
- Tekening straatgevelbeelden, 17-7-2013,

Aanvraag: 13-0344, bouw van 80 woningen
Robijnkamp, Schwarzenberghlaan en Geelgorsstraat te Drachten

- Tekening opties achtergevel, 17-7-2013,
- Tekening tuinmuren, 17-7-2013,
- Tekening situatie, 17-7-2013,
- Tekening technische plattegronden 200-1 t/m 200-3, 200-3a en 200-4,
- Tekening details, 22-8-2013,
- Inventariserend Archeologisch veldonderzoek 2013/05,
- Tekeningen berging BD100 en BE100, d.d. 17-7-2013,
- Spuiventilatie berekening,
- Sonderingen 4 juli en 8 juli 2013,
- Constructieberekeningen woningtypen 1t/m 3, 3a en 4, 15 november 2013.
- Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, van 25 februari 2014, kenmerk WABO/2013/059/ontw.jb.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 28 februari 2014 ter inzage gelegd. Tegen dit voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen kunt u van 28 februari 2014 tot en met 10 april 2014 naar keuze schriftelijk of mondeling uw zienswijze naar voren brengen. Uw schriftelijke zienswijze kunt u indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland, Postbus 10.000, 9200 HA Drachten.

Voor uw mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de eenheid Vergunningen en Handhaving van de afdeling Publiek (0512-581234).

Ten slotte wordt er de aandacht op gevestigd, dat alleen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, naar aanleiding van de beschikking beroep kunnen instellen bij de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op Datum aan Schutte Bouwbedrijf voor het project bouw van 80 woningen op de locatie Robijnekamp, Schwarzenberghlaan en Geelgorsstraat te Drachten.

activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a wabo)	2
activiteit strijdig gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo).....	3

activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a wabo)

De aanvraag is getoetst aan de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Bouwbesluit). De activiteit voldoet aan het Bouwbesluit mits de hieronder genoemde voorschriften in acht worden genomen.

De aanvraag is getoetst aan de bouwverordening als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De activiteit voldoet aan de bouwverordening. De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De activiteit past niet in dit bestemmingsplan.

Van het bestemmingsplan wordt afgeweken op grond van de overwegingen vermeld onder het kopje Activiteit strijd gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo) .

Voorschriften

De bouwwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Minimaal 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten bij de gemeente ter goedkeuring worden overlegd de tekeningen en berekeningen van de fundering, vloeren en verdere constructieve onderdelen van het bouwwerk. Het bouwwerk wordt niet eerder door de gemeente uitgezet dan nadat de constructietekeningen en –berekeningen zijn ontvangen.

Na de sloopwerkzaamheden en minimaal 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten er een bodemonderzoek conform de norm bij de gemeente ter goedkeuring worden overlegd.

Het vuil- en hemelwater dient via een gescheiden afvoersysteem op de gemeentelijke riolering te worden aangesloten.

Als er nog sprake is van een gemengde gemeentelijke riolering dan moeten vuil- en hemelwater tot aan de erfgrans gescheiden worden afgevoerd. Op de erfgrans kunnen beide leidingen worden samengevoegd en worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Minimaal 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten er een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring worden ingediend.

De waarden voortkomend uit en genoemd in artikel 8.4 (geluidhinder) en 8.5 (trillinghinder) van het Bouwbesluit mogen niet worden overschreden, tenzij er ontheffing wordt verleend door de gemeente.

Door of namens burgemeester en wethouders wordt:

- * het vloerpeil van het bouwwerk aangegeven. Het vloerpeil is vastgelegd in het bijgevoegde document Vloerpeilen nieuwbouw 13-2-2014.
- * van de bebouwing 2 punten van de voorgevel en 1 punt van de zijgevel aangegeven.

Activiteit strijd gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)

De aanvraag is getoetst aan bestemming 'Wonen-3' van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Noord Oost'.

De activiteit is in strijd met het bestemmingsplan, omdat:

- de 2¹ kap woningen niet passen binnen de bestemming,
- een deel van de 80 woningen buiten het bouwvlak is gesitueerd,
- er niet wordt voldaan aan de minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens van een bouwperceel.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a punt 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan aan een activiteit in strijd met het geldende bestemmingsplan medewerking worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de motivering hieromtrent wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing met als titel 'onderbouwing realisatie 74 rijwoningen, 6 2¹kapwoningen en 4 poorten met schanskorven aan de Robijnekamp, Geelgorsstraat en Schwarzenberghlaan te Drachten', welke als bijlage bij deze vergunning is gevoegd.

Leges

Activiteit bouwen

€ 103.148,40

Afwijking bestemmingsplan buitenplans

€ 5.996,51

Totaal:

€ 109.144,91

Drachten, 27 februari 2014,

namens Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Smallingerland,J.L. Doddema,
Hoofd eenheid Vergunningen en
Handhaving, afdeling Publiek*Deze brief is via een digitaal proces afgehandeld en is daarom niet handmatig ondertekend.*