

Aan Stichting Woonfriesland
t.a.v. de heer J.M. Schippers
Postbus 91
9000 AB GROU

Drachten,
10 maart 2017

Kenmerk
17-0022/cor

Zaaknummer
Z1849472
D1889654

Behandeld door
Wiebe Jan Dijk
0512 581234
✉ w.dijk@smallingerland.nl

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Schippers,

U heeft op 16 januari 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 43 woningen op de Vlasakkers, Burefen, het Blauwgras en de Schoven in Drachten. Voor deze woningen moet ook een huisnummer worden vastgesteld. Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit

Op 10 maart 2017 hebben wij besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt. Aan de omgevingsvergunning verbinden wij voorschriften. De vergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouwen;
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken;
- Uitrit aanleggen.

Huisnummerbesluit

Wij hebben als huisnummer voor d woningen vastgesteld. Het blauwgras 21, 21a, 23, 23a, 25, 25a, 27, 27a, 29, 29a, 31, 31a. Vlasakkers 40a, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54. de Vore 1,1a, 3, 5, 7, 9, 11, 13. Burefen 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111.

Op de situatietekening staat voor welk pand het huisnummer geldt. Dit huisnummerbesluit heeft als kenmerk H-16077 en treedt in werking op de dag dat ook deze omgevingsvergunning (kenmerk 16-0293) in werking treedt.

Waarom hebben wij dit besloten?

Uw aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan de regelgeving en voldoet aan de eisen. In de bijlage vindt u de onderbouwing.

Voorwaarden

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder voorschriften. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Hieraan moet u zich houden. Het is daarom belangrijk dat u ze goed leest, ze staan in de bijlage. De bijlage maakt onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Wanneer mag u de vergunning gebruiken?

U kunt vanaf 29 april 2017 starten met uw werkzaamheden. Is er een verzoek om voorlopige voorziening gedaan bij de rechtbank? Dan mag u pas gebruik maken van de vergunning nadat de rechtbank hierover een uitspraak heeft gedaan.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw aanvraag. Dit houdt in dat we eerst een ontwerpbesluit hebben gepubliceerd. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben van 26 januari tot en met 9 maart 2017 ter inzage gelegen. Over dit ontwerpbesluit kon iedereen zijn mening (zienswijze) geven. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning is daarom niet aangepast.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan is er beroep mogelijk. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen onder het kopje "Rechtsbescherming".

Publicatie

Ons besluit wordt gepubliceerd in Breeduit, de wekelijkse informatiekrant, en op de gemeentelijke website (www.smallingerland.nl). Wij leggen het besluit met de bijbehorende stukken met ingang van 18 maart 2017 tot en met 28 april 2017 ter inzage. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende die een zienswijze heeft gegeven over het ontwerpbesluit in beroep. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

Wat kost deze vergunning

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. Dit is € 96.612,30. U ontvangt de nota binnen een week nadat wij de omgevingsvergunning hebben verleend.

Extra informatie

Ik wijs u erop dat er rechten van anderen kunnen zijn die er voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. Naast deze vergunning is ook een vergunning nodig voor de flora en fauna. U dient ook over een ontheffing van de flora en fauna wet te beschikken voor er gestart kan worden met de werkzaamheden.

Heeft u vragen?

Ik wens u succes met het uitvoeren van uw plan. Als u nog vragen heeft over de omgevingsvergunning of het huisnummerbesluit, dan kunt u bellen met mijn collega Wiebe Jan Dijk via telefoonnummer 0512 - 581 234. Dit geldt ook als u wilt weten of er bezwaar is ingediend.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Alexander van der Veen,
Wabo-coördinator eenheid Vergunningen en Handhaving,
afdeling Publiek

Deze brief is automatisch verwerkt. Daarom ontbreekt de gebruikelijke handtekening.

Bij dit besluit horen diverse documenten die zijn voorzien van een stempel en datum zodat duidelijk is dat ze bij uw omgevingsvergunning horen. Het gaat om de volgende stukken:

- twee tekeningen t.b.v. huisnummerbesluit,
- aanvraagformulier,
- berekeningen Bouwbesluit, d.d. 23 februari 2016,
- aanvulling oppervlakte zonnepanelen,
- kleur en materiaalstaat, d.d. 24-2-2016,
- ruimtelijke onderbouwing,
- situatietekening , d.d. 3 oktober 2016,
- tekening details, d.d. 24-2-2016,
- tekening detail, d.d. 13-5-2016
- tekening renvooi, d.d. 24-2-2016,
- tekening berging, d.d. 24-2-2016,
- tekening woonblokken A en B, d.d. 13-5-2016,
- tekening woonblokken C,D en E, d.d. 24-2-2016,
- tekening woonblokken F en G, d.d. 24-2-2016,
- tekening woonblok I, d.d. 13-5-2016,
- tekening woonblokken H en J, d.d. 13-5-2016.

Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening is leidend.

Daarnaast maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit:

- Inhoudelijke beoordeling
- Voorwaarden
- Begrippen
- Rechtsbescherming

BIJLAGE bij omgevingsvergunning nr. 17-0022**Inhoudelijke beoordeling**

De omgevingsvergunning bestaat uit de activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- Uitrit aanleggen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo).

Activiteit bouwen

Deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het Bouwbesluit (artikel 2.10 lid 1 onder a Wabo);
- de Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo);
- het bestemmingsplan "de bouwen" (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo);
- de Welstand- en Reclamenota Smallingerland 2014 (artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo).

Motivering:

De aanvraag voldoet niet op alle punten. De activiteit is strijdig met het bestemmingsplan. Wij wijken hiervan af. Onder het kopje "Strijdig gebruik" leggen we uit waarom wij in dit geval afwijken van het bestemmingsplan.

Activiteit strijdig gebruik

Deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "de Bouwen" (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo) en artikel 2.12 van de Wabo.

Ter plaatse is het bestemmingsplan De Bouwen van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 9 maart 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De gronden zijn nu bestemd als Wonen – 3 (woonhuizen in rijen). Het voorgestelde bouwplan past qua, bouwhoogte, dakhelling en aantal wooneenheden niet in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn twee 2-onder-1-kap woningen niet toegestaan. Middels een omgevingsvergunning is het mogelijk om van het geldende bestemmingsplan af te wijken. Inhoudelijk wordt verder verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Daarom krijgt u de omgevingsvergunning. U moet wel voldoen aan de voorschriften die in de bijlage onder het kopje "Voorwaarden" staan.

De gemeenteraad heeft op 15 september 2015 besloten dat geen Verklaring van geen bedenkingen nodig is (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 en artikel 2.27 Wabo).

Activiteit uitrit aanleggen

Deze activiteit hebben we getoetst aan de Algemene plaatselijke verordening Smallingerland (artikel 2:12) en voldoet aan de eisen. Daarom krijgt u de omgevingsvergunning. De uitrit wordt aangelegd op gemeentegrond. U mag de uitrit niet zelf (laten) aanleggen. Wij voeren de werkzaamheden zelf uit of dit gebeurt in onze opdracht.

Leges

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. Het gaat om het volgende bedrag:

Activiteit bouwen:	€ 91.003,30
Afwijking bestemmingsplan buitenplans met bouwactiviteit:	€ 5.506,00
Uitrit aanleggen:	€ 103,00
Totaal:	€ 96.612,30

Besluiten die direct verband hebben met de omgevingsvergunning**Inhoudelijke beoordeling van het huisnummerbesluit**

In de Wet basisregistraties adressen en gebouwen staat dat wij huisnummers moeten toekennen aan verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen binnen onze gemeente. Voor dit plan is het ook nodig dat wij een huisnummer toekennen. Daarom hebben wij een huisnummerbesluit genomen (artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening Straatnaamgeving en huisnummering van de gemeente Smallingerland).

Overige informatie

Met dit huisnummerbesluit mag u een huisnummeraanduiding op uw pand aanbrengen. Het besluit geeft u geen andere rechten.

Het huisnummer wordt door ons opgenomen in de Basisregistratie adressen en gebouwen.

Voorwaarden**Onderdeel bouwen**Nog aan te leveren gegevens:

Minimaal 3 weken voordat de werkzaamheden starten moet u ons informeren over de constructie van het bouwwerk. Wij moeten de tekeningen en berekeningen van de constructieve onderdelen goedkeuren voordat u kunt gaan bouwen.

Het is belangrijk dat u contact met ons op neemt over:*Melding start funderings- en betonwerkzaamheden*

Wij willen de grondverbetering en de wapening van de fundering controleren voordat er beton wordt gestort. Twee werkdagen voor de start van het betonstorten meldt u dit aan een toezichthouder van de eenheid Vergunningen en Handhaving.

Start werkzaamheden

De start van de werkzaamheden moet u minimaal vijf werkdagen voordat u begint melden bij de eenheid Vergunning en Handhaving.

Voordat de bouw kan starten heeft u informatie nodig over het vloerpeil van het bouwwerk. Daarvoor maakt u een afspraak met een toezichthouder van de eenheid Vergunningen en Handhaving.

Afronding bouwwerkzaamheden (gereedmelding)

Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, meldt u dit aan een toezichthouder van de eenheid Vergunningen en Handhaving.

Hoe meldt u deze zaken bij ons?

De start- en de gereedmelding kunt u doen via de digitale formulieren op onze website: www.smallingerland.nl/startmelding en www.smallingerland.nl/gereedmelding.

Deze formulieren kunt u ook bij de Servicecentrum in het gemeentehuis invullen.

Voorschriften:

De algemeen verbindende voorschriften van het Bouwbesluit, het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening zijn op het bouwen en het in gebruik hebben van het bouwwerk van toepassing.

Van uw gebouw en perceel komt water vrij. Het gaat om regenwater en vuil water (o.a. van sanitair, keuken en/of uw bedrijfsproces). Dit water moet u via een gescheiden systeem afvoeren naar de gemeentelijke riolering. De afvoerbuizen sluit u aan op ons schoonwaterriool en ons vuilwaterriool.

Op sommige plaatsen in onze gemeente ligt er nog één gemengde riolering. Dan mag u de beide leidingen op de grens van uw perceel (erfgrens) samenvoegen en daar aansluiten op de gemeentelijke riolering.

Begrippen

Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
Mor:	Regeling omgevingsrecht
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
APV:	Algemene plaatselijke verordening Smallingerland

Rechtsbescherming

Beroep

Als u het niet eens bent met ons besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 18 maart 2017 tot en met 28 april 2017 beroep instellen bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Alleen als u belanghebbende bent en op tijd zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kunt u beroep instellen. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Als de omgevingsvergunning afwijkt van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen, kunt u als u geen zienswijzen heeft ingediend, toch beroep instellen voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen.

Verzoek om voorlopige voorziening

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de omgevingsvergunning niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

Griffierecht

Voor de behandeling van uw beroep / verzoek om voorlopige voorziening betaalt u griffierecht aan de rechtbank. De griffier stuurt hiervoor een rekening. Als u het griffierecht niet betaalt dan wordt de zaak niet in behandeling genomen.