

Aan Bouwbedrijf U. Veenstra B.V.
t.a.v. de heer M. Hessels
Nijewei 52A
9281 NW HARKEMA

Drachten,
6 juni 2017

Kenmerk
16-0620/cor
OLO 2721779

Zaaknummer
Z1835396
D1943531

Behandeld door
Henk Veenstra
J 0512 581234
✉ h.veenstra@smallingerland.nl

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Hessels,

U heeft op 22 februari 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd op Speenkruid 15 Drachten. Deze aanvraag gaat over de bouw van een woning en aanleg uitrit. Voor dit gebouw moet ook een huisnummer worden vastgesteld. Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit

Op 6 juni 2017 hebben wij besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt. Aan de omgevingsvergunning verbinden wij voorschriften. De vergunning bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken
- Uitrit aanleggen

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 besluit.

Wanneer mag u de vergunning gebruiken?

U kunt vanaf 22 juli 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 7 april 2017 tot en met 18 mei 2017 ter inzage gelegen. Over dit ontwerpbesluit kon iedereen zijn mening (zienswijze) geven. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning is daarom niet aangepast.

Een onderdeel van deze omgevingsvergunning is het aanleggen van een uitrit. Die wordt aangelegd op gemeentegrond. Wij voeren de werkzaamheden zelf uit of dit gebeurt in onze opdracht. Houdt u er rekening mee dat hier kosten aan verbonden zijn. Na ongeveer zes weken ontvangt u een kostenopgave (zie bijlage 1).

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 9 juni 2017 tot en met 21 juli 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 € 10.446,20. U ontvangt de nota binnen een week nadat wij de omgevingsvergunning hebben verleend.

Heeft u vragen?

Ik wens u succes met het uitvoeren van uw plan. Als u nog vragen heeft over de omgevingsvergunning dan kunt u bellen met mijn collega Henk Veenstra 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, datum en handtekening zodat duidelijk is dat ze bij uw omgevingsvergunning horen. Het gaat om de volgende stukken:

- Aanvraagformulier, 22-02-2017
- Tek_woning_2721779_1482488128551_MODELWONING1bbuv-v1 en v2, 04-04-2017
- Ber_rapport_epc_bouwbesluit, 05-04-2017

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 besluit:

- Inhoudelijke beoordeling
- Voorwaarden
- Begrippen
- Rechtsbescherming

BIJLAGE bij omgevingsvergunning nr. 16-0620

Inhoudelijke beoordeling

De omgevingsvergunning bestaat uit de activiteit(en):

- 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 "Vrijburgh" (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo)
- de Welstand- en Reclamenota Smallerland 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.

De activiteit is strijdig met ons gemeentelijk welstand- en reclamebeleid. Wij wijken gemotiveerd af van het welstandsadvies en staan toe dat de woning op deze locatie gerealiseerd wordt.

Argumenten :

Op de voorgestelde locatie kan een (model)woning met aan één zijde een hogere goot een goede overgang vormen van de hoge bebouwing aan de Zilver schoon naar de lagere bebouwing aan het Speenkruid. Dit kan omdat de aangevraagde woning aan de Speenkruid-zijde dezelfde goothoogte heeft als bij de woningen aan het Speenkruid. De betreffende woning zit op de schakel tussen twee verschillende woongebieden met beide verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten. De voorliggende woning kan als "scharnier" werken tussen de beide (woon)gebieden. Deze specifieke situatie geeft aanleiding van het welstandsadvies af te wijken.

Omdat afwijken mogelijk is en de aanvraag verder voldoet aan de regelgeving, krijgt u de omgevingsvergunning. U moet wel voldoen aan de voorwaarden die in deze bijlage staan.

Activiteit strijdig gebruik

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

Uw aanvraag voldoet niet aan de bestemming "Wonen-1" omdat de maximale toegestane goothoogte van 4 meter wordt overschreden (artikel 10.2.2 lid d van het bestemmingsplan). Het perceel Speenkruid 15 heeft de bestemming Wonen-1. Het bouwplan is in strijd met de maximaal toegestane goothoogte. De overschrijding is slechts een deel van een verhoogde gootlijn aan één zijde van de woning. Deze overschrijding vindt plaats aan de zijde van de woningen aan de Zilverschoon (noordkant).

Wij wijken af van het bestemmingsplan en verlenen medewerking op grond van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo. U moet wel voldoen aan de voorschriften die in de bijlage onder het kopje "Voorwaarden" staan.

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. Na afloop van de beroepstermijn ontvangt u van de afdeling Openbare werken een kostenopgave en een akkoordverklaring. De kostenopgave is 6 weken geldig. Als u akkoord gaat met de kosten, stuurt u de ondertekende verklaring binnen 6 weken terug. Daarna kunnen wij de uitrit (laten) aanleggen..

Leges

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

Activiteit bouwen:	€ 4.837,20
Afwijking bestemmingsplan (buitenplans) met bouwactiviteit:	€ 5.506,00
Uitrit aanleggen:	€ 103,00
Totaal:	€ 10.446,20

Voorwaarden***Onderdeel 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. Ook markeren wij dan op het bouwperceel twee punten van de voorgevel en één punt van de zijgevel van het gebouw. Dan is het duidelijk dat het gebouw op de juiste plek op het perceel komt.

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.smallerland.nl/startmelding en www.smallerland.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.

Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen constructieve tekeningen en berekeningen van de nieuw te bouwen woning ter goedkeuring overlegd te worden.

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.

Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken als niet binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van deze vergunning is begonnen met de bouw.

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 10 juni 2017 tot en met 21 juli 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.