

Aan Vdm Woningen B.V.
t.a.v. de heer J. Jongsma
De Buorren 40A
9289 ZH DROGEHAM

Drachten,
28 november 2019

Kenmerk
18-0139
OLO 4467125

Zaaknummer
45948

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

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Jongsma,

U heeft op 7 juni 2019 een omgevingsvergunning aangevraagd op het adres Jaspis 2-22 in Drachten. Deze aanvraag gaat over de bouw van 11 woningen. Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit

Op 28 november 2019 hebben wij besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt. Aan de omgevingsvergunning verbinden wij voorschriften. De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken

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 18 januari 2020 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 4 oktober 2019 tot en met 14 november 2019 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 digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl/overuwbuurt. In het weekblad Actief worden tevens informatieve mededelingen geplaatst. Wij leggen het besluit met de bijbehorende stukken met ingang van 7 december 2019 tot en met 17 januari 2020 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.

Privaatrechtelijke belangen

Het feit dat wij u deze vergunning verlenen sluit niet uit dat er nog privaatrechtelijke belemmeringen zijn die de uitvoering van deze vergunning kunnen belemmeren. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan een kettingbeding in het koopcontract van een onroerend goed.

Wat kost deze vergunning

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. Dit is € 38.518,00. U ontvangt de nota binnen een week nadat wij de omgevingsvergunning hebben verleend.

Extra informatie

Ik wijs u er verder op dat er rechten van anderen kunnen zijn die er voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

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 een zienswijze is ingediend.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,

Dennis Hoogenkamp,
Wabo-coördinator
Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving,

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

De documenten die in de inhoudsopgave van deze digitale vergunning staan, maken onderdeel uit van dit besluit.

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 ontwerpbesluit:

- Inhoudelijke beoordeling
- Voorwaarden
- Begrippen
- Rechtsbescherming

BIJLAGE bij omgevingsvergunning nr. 18-0139**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)

Leges

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

Activiteit bouwen:	€ 32.721,00
Afwijking bestemmingsplan buitenplannen met bouwactiviteit:	€ 5.797,00
Totaal:	€ 38.518,00

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)

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 "Burmaniapark" (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.

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 "Burmaniapark" (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo) en artikel 2.12 van de Wabo.

Motivering:

Uw aanvraag voldoet niet aan de bestemming "Wonen-2" omdat het plan uitgaat van vijf blokken van twee-onder-een-kap woningen en een vrijstaande woning. De aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan op het perceel enkel twee-onder-een-kap woningen toestaat. De vrijstaande woning voldoet hier niet aan. Verder zijn twee bijgebouwen op nummer 2 en nummer 20 in strijd met het bestemmingsplan, omdat deze zich op minder dan drie meter afstand tot de voorgevel bevinden (artikel 10.2.2 sub. a en artikel 10.2.3.sub a onder 1 van het bestemmingsplan).

In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het initiatief haalbaar en uitvoerbaar is, en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij wijken af van het bestemmingsplan en verlenen medewerking op grond van artikel 3.10 lid 1, sub a, juncto 2.12 lid 1 sub.a Wabo. U moet wel voldoen aan de voorschriften die in de bijlage onder het kopje voorwaarden staan.

Voorwaarden

Onderdeel bouwen

Voorschriften:

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.

Opmerking(en):

- De tekeningen en berekeningen van de constructieve prefab onderdelen (begane grondvloer, e.d.) van de betreffende leveranciers, voorzien van een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur (Projectengineering Castelein) nog indienen bij de gemeente.

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.smalingerland.nl/startmelding en www.smalingerland.nl/gereedmelding.

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

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 voor het vuilwater sluit u aan op ons vuilwaterriool. Het schoonwater mag worden aangesloten op het schoonwaterriool of wanneer deze aansluiting niet aanwezig is, direct worden afgevoerd via het nabijgelegen oppervlaktewater in het gebied.

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 Smalingerland

Rechtsbescherming

Beroep

Als u het niet eens bent met ons besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 7 december 2019 tot en met 17 januari 2020 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.