

Aan

Drachten, 24 mei 2024	Ons kenmerk Z2023-00001422	Uw kenmerk 8149579	Behandeld door 0512 - 581 234
--------------------------	-------------------------------	-----------------------	----------------------------------

Onderwerp
Omgevingsvergunning strijdig gebruik voor de bouw van 13 woningen

Geachte heer/mevrouw,

Op 26 oktober 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor strijdig gebruik voor de bouw van 13 woningen. Deze aanvraag gaat over de locatie Rinze Wibbelinkstraat 35 tot en met 53c Drachten (Fase 3.C van Drachtstervaart "In de Luwte 1"). Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit

Op 24 mei 2024 hebben wij besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt. Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften verbonden. De omgevingsvergunning gaat om de volgende activiteiten:

1. Bouwen (nieuw).
2. Bouwen in strijd met bestemmingsplan.

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 11 juli 2024 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 21 maart tot en met 1 mei 2024 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 30 mei 2024 tot en met 10 juli 2024 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 leges moet betalen. In totaal moet u € betalen. Binnenkort ontvangt u hiervoor de factuur. Het bedrag is als volgt opgebouwd:

Legesbedragen

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.3.1.1.1 t/m ..7	Omgevingsvergunning: Bouwactiviteiten	€
2.3.3.3	Omgevingsvergunning: Buitenplanse afwijking	€

Totaal €

Publicatie

Ons besluit wordt digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt. In het weekblad Actief worden tevens informatieve mededelingen geplaatst. Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan een belanghebbende bezwaar maken tegen het besluit en een voorlopige voorziening aanvragen. Meer informatie hierover vindt u onder het kopje Rechtsbescherming.

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.

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. (denk aan bouwen op grond derden)

Vragen?

Ik wens u succes met het uitvoeren van uw plan. Als u nog vragen heeft over deze omgevingsvergunning dan kunt u contact opnemen via telefoonnummer 0512 - 581 234 of per e-mail via Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00001422 vermelden?

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Smallingerland,

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.

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, 26-10-2023
- Ruimtelijke onderbouwing, Drachten - Drachtstervaart - In de Luwte, Rho, projectnummer 20230108
- Stedenbouwkundige motivatie, 25-10-2023
- Toelichting herverkaveling, 01-09-2023
- Tekening situatie fase 3, DO-001.7
- Materialen- en kleurenschema
- Tekening, DO-100, Overzichtsblad - Bouwblok 201-206
- Tekening, DO-100, Overzichtsblad - Bouwblok 207-213
- Detailbladen, DO-400, Principe details fase 3C

Daarnaast maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- Inhoudelijke beoordeling
- Legesbedragen
- Begrippen
- Rechtsbescherming

BIJLAGEN bij de omgevingsvergunning

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)

Bouwen (nieuw).

Overwegingen voor Bouwen (nieuw):

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 "Drachtstervaart - In de Luwte 1, Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom " (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 en in strijd met redelijke eisen van welstand. Wij wijken hiervan af. Onder het kopje "Strijdig gebruik" en het kopje "welstand" leggen we uit waarom wij in dit geval afwijken van het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

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.

Bouwen in strijd met bestemmingsplan.

Overwegingen voor Bouwen in strijd met bestemmingsplan:

Deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Drachtstervaart - In de Luwte 1, eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom" (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo) en artikel 2.12 van de Wabo.

Motivering:

De beoogde ontwikkeling is gelegen op "eiland 3" op de locatie waar volgens de voorschriften van het geldend bestemmingsplan op basis van een Wonen-2 bestemming, 10 halfvrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. Het ingediende plan gaat nu uit van de bouw van 13 rijenwoningen in twee blokken van 6 en van 7 woningen.

De ingediende aanvraag voldoet daarmee niet aan de geldende bestemming aangezien deze woningen niet worden uitgevoerd als halfvrijstaande, twee onder 1 kap woningen, en daarnaast het toegestane maximaal aantal van 10 wordt overschreden (artikel 9.2.2 sub. a en sub. d 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.

Welstand

De activiteit is strijdig met ons gemeentelijk welstand- en reclamebeleid. De kritiek van de welstandscommissie (Hûs en Hiem) betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

Motivering:

De hoofdvorm.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat het plan moet worden getoetst aan G16a2 – bebouwing langs de Parkhaven. Het plan roept hiermee strijdigheden op, met name waar het gaat om de voorgestane woningtypes. De criteria sturen aan op drie lagen met een kap, waarvan de nok loodrecht op de weg komt te staan. Het plan beoogt echter twee blokken rijwoningen met een kap waarvan de nok evenwijdig aan de straat ligt.

In de vooroverlegfase is reeds aangegeven dat het de bedoeling is toetsingskader G16a1 – wooneilanden voor dit plangebied door de gemeenteraad vast te laten stellen. Zou het plan hieraan getoetst worden dan wordt één en ander wel voorstelbaar geacht.

In de bijgevoegde stedenbouwkundige motivatie wordt onderbouwd waarom kan worden afgeweken van het welstandsadvies, waarbij kan worden toegestaan om de woningen op deze wijze te realiseren.

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).

Wij hebben als huisnummer voor uw pand vastgesteld Rinze Wibbelinkstraat 35 tot en met 53c Drachten (Fase 3.C van Drachtstervaart "In de Luwte 1"). Op de situatietekening in de bijlagen staat voor welk pand het huisnummer geldt. Het huisnummerbesluit treedt in werking op de dag dat ook deze omgevingsvergunning in werking treedt.

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 (BAG).

Voorwaarden

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Bouwen (nieuw).

Voorschriften voor Bouwen (nieuw):

Aan deze vergunning met nummer Z2023-00001422 zijn de volgende voorschriften verbonden:
Bouwwerk - OMGV Bouwen 13 woningen, Rinze Wibbelinkstraat 35 t/m 53c Drachten.

Activiteiten bij Afwijkingslocatie

Bouwen in strijd met bestemmingsplan - uitgebreide procedure

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.

Bouwen*Constructie*

De uitgewerkte berekeningen en tekeningen van de constructie dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring te worden overlegd.

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(s) 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: https://www.smallingerland.nl/Onderwerpen/Meldingen/Start_en_gereedmelding_verbouwing
Deze formulieren kunt u ook bij de Servicecentrum in het gemeentehuis invullen.

Riolering

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.

Intrekken omgevingsvergunning

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

Rechtsbescherming

Beroep

Als u het niet eens bent met ons besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 30 mei 2024 tot en met 10 juli 2024 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.

Begrippen

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

Wet- en regelgeving

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).