

Aan Van Wonen
Postbus 756
8000 AT ZWOLLE

Drachten,	Ons kenmerk Z2023-00001422	Uw kenmerk 8149579	Behandeld door Henk Veenstra 0512 - 581 234
-----------	-------------------------------	-----------------------	---

Onderwerp

Ontwerpbesluit, omgevingsvergunning strijdig gebruik voor de bouw van 13 woningen

Geachte heer/mevrouw,

Op 26 oktober 2023 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd 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 ontwerpbesluit krijgt u in deze brief.

Ontwerpbesluit

Wij zijn van plan om de omgevingsvergunning te verlenen. Aan de omgevingsvergunning verbinden wij voorschriften. Het gaat om de volgende activiteiten:

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

Waarom zijn wij van plan de omgevingsvergunning te verlenen?

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

Voorwaarden

Wij zijn van plan de omgevingsvergunning te verlenen 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.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw aanvraag. Dit houdt in dat we eerst een ontwerpbesluit publiceren. Over dit ontwerpbesluit kan iedereen zijn mening (zienswijze) geven. Als er een zienswijze wordt ingediend, onderzoeken wij of er reden is een ander besluit te nemen dan het ontwerpbesluit. U krijgt altijd schriftelijk bericht van het definitieve besluit, waarbij we ook de mogelijkheden van beroep vermelden.

Bent u het niet eens met ons ontwerpbesluit?

Als u het niet eens bent met dit ontwerpbesluit, dan kunt u uw mening (zienswijze) geven. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen onder het kopje "Rechtsbescherming".



Publicatie

Ons ontwerpbesluit wordt digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt. In het weekblad Actief worden tevens informatieve mededelingen geplaatst. Wij leggen het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan iedereen een zienswijze geven over het ontwerpbesluit. Meer informatie hierover vindt u onder het kopje Rechtsbescherming.

Wat kost de omgevingsvergunning

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

Extra informatie

Wij wijzen u erop 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?

Heeft u nog vragen dan kunt u contact met ons opnemen via telefoonnummer 0512 - 581 234 of per e-mail via h.veenstra@smallingerland.nl .

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Smallingerland,

Henk Veenstra
Vergunningverlener
Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

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

De documenten die in de inhoudsopgave van dit digitale document 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 ontwerpbesluit 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, D0-400, Principe details fase 3C

Daarnaast maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- Inhoudelijke beoordeling
- Legesbedragen
- Begrippen
- Rechtsbescherming

BIJLAGEN bij het besluit

Inhoudelijke beoordeling

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw omgevingsvergunning (artikel 3.10 Wabo). De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

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

Legesbedragen

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 "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.

Activiteit strijdig gebruik

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 maximumaantal 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.

Voorwaarden

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 Bouwwerk

Bouwen (nieuw)

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_verbouwning

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

Als u het niet eens bent met ons ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 21 maart 2024 tot en met 1 mei 2024 uw mening (zienswijze) geven. U kunt uw zienswijze schriftelijk of mondeling bij ons indienen.

Uw schriftelijke zienswijze stuurt u naar:

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland
Postbus 10.000
9200 HA Drachten

Voor uw mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met Henk Veenstra van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving middels telefoonnummer 0512 - 581 234.

Houdt u er rekening mee dat in principe alleen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, tegen het besluit (het verlenen van de omgevingsvergunning) beroep kunnen instellen bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Begrippen

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