

Aan

Drachten,
2024

Ons kenmerk
Z2023-00001967

Uw kenmerk
8252779

Behandeld door
0512 - 581 234

Onderwerp
Ontwerpbesluit voor de bouw van 4 huurwoningen

Geachte ,

Op 8 december 2023 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 4 huurwoningen. Deze aanvraag gaat over de locatie naast Achterwei 14, Oudega. 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 € 18.274,00. 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

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Smallingerland,

secretaris

burgemeester

Siebre van der Berg

Jan Rijpstra

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:

- Aanvraagdocument publiceerbaar,
- B_Blad-S-01-29sep23_pdf
- B_Blad-B-01-18okt23_pdf
- B_Blad-B-02-18okt23_pdf
- B_Blad-B-03-Details-18okt23_pdf
- B_Bouwbesluit-en-R-waarden_pdf
- B_20231014-MPG-Achterwei-KV1-GPR-Materiaal_pdf
- B_uniec3_Achterwei-kavel-4_2023-11-16_081453_pdf
- B_20231014-MPG-Achterwei-KV2-GPR-Materiaal_pdf
- B_uniec3_Achterwei-kavel-1_2023-11-16_081503_pdf
- B_20231014-MPG-Achterwei-KV3-GPR-Materiaal_pdf
- B_uniec3_Achterwei-kavel-2_2023-11-16_081508_pdf
- B_20231014-MPG-Achterwei-KV4-GPR-Materiaal_pdf
- B_uniec3_Achterwei-kavel-3_2023-11-16_081458_pdf
- B_Ruimtelijke onderbouwing_Oudega_- _Achterwei-definitief_pdf

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.**

Deze activiteiten hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Kleine kernen noord" vastgesteld op 13 april 2012 (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 van de Wabo).

Motivering:

De aanvraag voldoet niet aan de bestemming 'Wonen 2', omdat er geen bouwvlak op het perceel ligt (artikel 20.2.2 lid b van het bestemmingsplan) en omdat er alleen halfvrijstaande woningen gebouwd moeten worden op het perceel. In afwijking van het bestemmingsplan kan er middels, een buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 1 en 3 Wabo), alsnog medewerking worden verleend aan het initiatief. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning alleen verlenen als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwvoornemen is om vier rijwoningen te realiseren op een braakliggend perceel tussen de Achterwei 14 en Achterwei 16 in Oudega, in de gemeente Smallingerland. De te realiseren woningen bestaan uit één laag met kap en worden met de voorgevel richting het oosten georiënteerd. Aan de westzijde heeft één woning een afwijkende hoeklijn. Het dak van de woningen hebben een ringkap met een zeer steile kap. De initiatiefnemer wil zich richten op starters, waardoor de woningen en de bijbehorende tuin relatief klein zijn. De voorgevel van de woningen komt aan de oostzijde, aan de zijde van het bedrijf, en worden groen ingericht. De achterzijde van de woningen (met tuin) komen aan de westzijde, aan de kant van de Achterwei 14. De woningen krijgen een berging. Deze bergingen worden gebouwd conform de vereisten die voor vergunningvrij bouwen gelden. De bergingen staan achter op de kavel en vormen de erfafscheiding met de Achterwei 14.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen, zal een omgevingsvergunning moeten worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, ter motivering van het besluit. Deze onderbouwing voorziet hierin.

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.

De gemeenteraad heeft op @ datum verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 en 3 en artikel 2.27 Wabo).

U moet wel voldoen aan de voorschriften die in de bijlage onder het kopje voorwaarden staan.

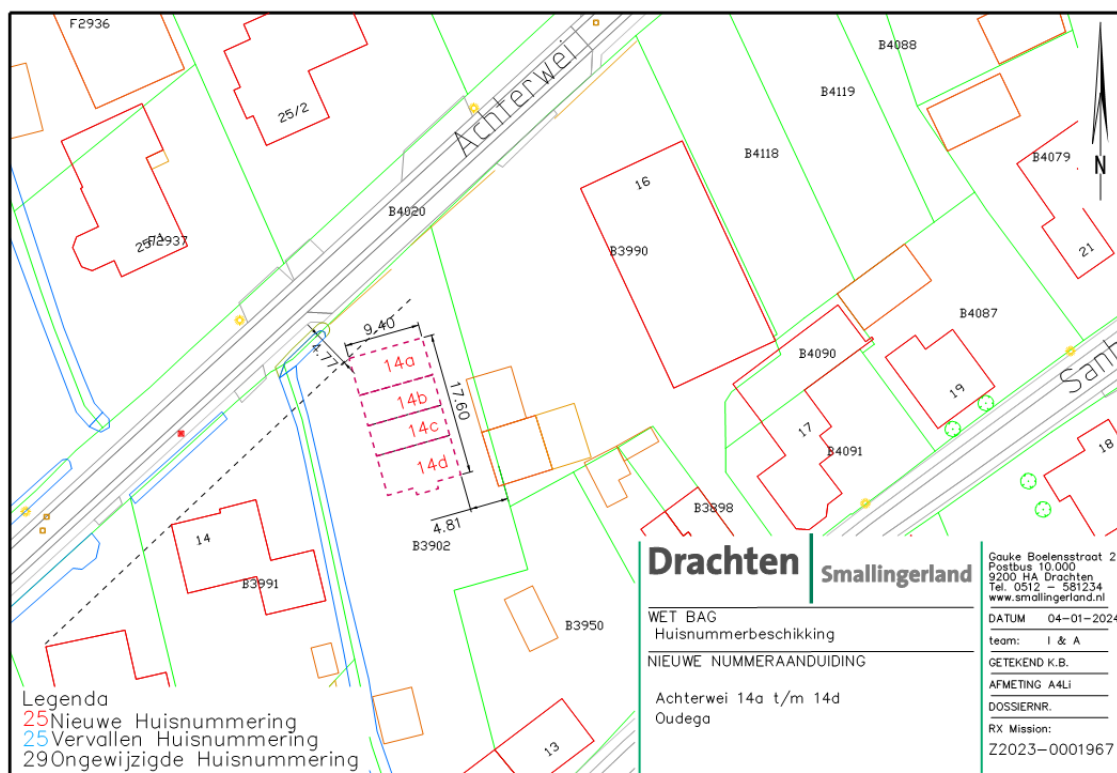
Legesbedragen

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.3.1.1.1 t/m ..7	Omgevingsvergunning: Bouwactiviteiten	€ 11.830,00
2.3.3.3	Omgevingsvergunning: Buitenplanse afwijking	€ 6.444,00
	Totaal	€ 18.274,00

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).

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);**
2. **Bouwen in strijd met bestemmingsplan.**

Nog aan te leveren gegevens:

Constructieve 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.

Parkeren

Op de situatietekening die bij dit besluit hoort staan 4 parkeerplekken ingetekend. Dit is voldoet niet aan de parkeernorm. Daarom moeten er nog 2 extra parkeerplekken gerealiseerd worden op eigen terrein.

Aanplanten haag

Er dient een haag aangeplant te worden van minimaal 1,5 meter hoog tussen de tuinen van de nieuw te bouwen (huur)woningen en het perceel Achterwei 14.

Het is belangrijk dat u contact met ons op neemt over:

- *Start werkzaamheden;*

De start van de werkzaamheden moet u minimaal vijf werkdagen voordat u begint melden bij Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

- *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 het Team Vergunning, Toezicht en Handhaving.

- *Afronding bouwwerkzaamheden (gereedmelding);*

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

De start- en de gereedmelding kunt u doen via de digitale formulieren op onze website: www.smallingerland.nl/Onderwerpen/Meldingen/Start_en_gereedmelding_verbouw Deze formulieren kunt u ook bij de Servicecentrum in het gemeentehuis invullen

Afvoerwater op riool

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 mag u niet zelf aansluiten op ons schoonwaterriool en ons vuilwaterriool. Een rioolaansluiting vraagt u aan via onderstaande link: [Rioolaansluiting aanvragen - Smallingerland](#)

Algemeen verbindende 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.

Intrekken vergunning na zes maanden

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 **2024 tot en met 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 René Radersma 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