

Uw brief van	Uw kenmerk 05318	Zaaknr. 017150192	Datum 22 oktober 2019
Onderwerp omgevingsvergunning HZ_WABO 2019-1220	Bijlagen geen	Inlichtingen dhr. E. Ruis, (0527) 63 34 05	

Beste heer

Op 28 juni 2019 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt 14 stuks rijwoningen bouwen aan de Lange Omgang 1 t/m 17 en 19-A t/m 19-E te Bant. U vraagt de vergunning aan voor de activiteiten bouwen (bouw) en handelen in strijd met ruimtelijke regels (RO).

U ontvangt een omgevingsvergunning

Uw aanvraag voldoet aan de eisen om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarom verleen ik u een omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 stuks rijwoningen.

Locatie

Het gaat in deze vergunning om de percelen kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie FX, nrs. 633 en 634. De panden/verblijfsobjecten waarvoor ik u een vergunning verleen, hebben de volgende adressen Lange Omgang 1 t/m 17 en 19-A t/m 19-E, 8314 AK te Bant.

Voorschriften

In de bijlage bij de vergunning leest u wat de voorschriften zijn. Deze voorschriften maken deel uit van de vergunning. Leest u deze goed door, dit kan veel misverstanden voorkomen.

Ingangsdatum besluit

Ik maak het besluit bekend door het besluit aan u te sturen of te geven. Dit besluit gaat in op de dag na bekendmaking.

Ik legde de aanvraag en het ontwerpbesluit ter inzage

Ik legde de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (volgens de Algemene wet bestuursrecht). Dat deed ik voordat ik een definitieve beslissing neem over de aanvraag.

Ik kreeg geen zienswijze op ons ontwerpbesluit

Voordat ik deze beslissing nam, heb ik het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Dat deed ik van 5 september 2019 tot 17 oktober 2019 (volgens de Algemene wet bestuursrecht). Op het ontwerpbesluit kregen wij geen zienswijze.

Ik volgde de uitgebreide procedure

Ik heb de besluitvormingsprocedure uitgevoerd volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) uitgebreide procedure. Ik heb de aanvraag getoetst aan:

- de Wabo;
- het bestemmingsplan;
- het Bouwbesluit 2012;
- redelijke eisen van welstand;
- de bouwverordening;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

U leverde gegevens aan

Voor deze vergunning diende u de gegevens bij mij in volgens artikel 2.8 Wabo. Deze gegevens heb ik nodig om uw aanvraag in behandeling te kunnen nemen (ontvankelijkheid). U leest deze regeling in paragraaf 4.2 van het Bor. De regeling is verder uitgewerkt in de Mor.

Uw aanvraag is ontvankelijk

Ik heb genoeg informatie van u gekregen om uw aanvraag goed te kunnen beoordelen. Dit betekent dat uw aanvraag ontvankelijk is. Ik heb uw aanvraag in behandeling genomen.

Het college is het bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders mag deze vergunning verlenen. Dat baseer ik op:

- de omschrijving van het project;
- artikel 2.4 van de Wabo;
- hoofdstuk 3 van het Bor met bijlage.

Wij vroegen advies

Ik heb de aanvraag ter advies aan de omgevingsdienst Flevoland gestuurd. Dat deed ik volgens artikel 2.26 van de Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor. Bestuursorganen kunnen door hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid worden aangewezen als adviseur. Dat staat in deze artikelen.

Dit zijn de overwegingen***Voor de activiteit bouwen***

Uw aanvraag voldoet niet aan allee toetsingskaders. U heeft een vergunning nodig voor het bouwen van een bouwwerk. Dit leest u in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo.

Wij hebben uw aanvraag daarnaast getoetst aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, het bestemmingsplan "Bant" en de redelijke eisen van welstand. Dat deed ik volgens artikel 2.10 van de Wabo.

In artikel 18.2.1. van dit bestemmingsplan is gesteld dat een hoofgebouw binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden. Een aantal woningen worden gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd en tevens is er een woning die geheel buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Ook is het plan in strijd met artikel 15.1 van het bovengenoemde bestemmingsplan, omdat er ten dienste van de bestemming 'tuin' gebouwd mag worden.

Op 10 juli 2019 gaf de welstandscommissie een positief advies. Dat deed de commissie volgens artikel 6.2 van de Bor en de criteria in de gemeentelijke welstandsnota.

Voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke regels

Ik kan aan de aanvraag meewerken door van het bestemmingsplan af te wijken volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Zo werkt afwijken:

- U heeft een vergunning nodig voor het gebruiken van gronden of bouwwerken die in strijd zijn met een bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.
- Heeft de aanvraag betrekking op een activiteit volgens artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo? En is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan? Dan kan ik de omgevingsvergunning alleen verlenen:
 - volgens de regels over afwijking die u leest in het bestemmingsplan (binnenplanse afwijking);
 - in de gevallen die zijn aangewezen bij een algemene maatregel van bestuur (buitenplanse afwijking - kruimel);
 - als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (grote planologische afwijking).

Het college is niet bevoegd met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo mee te werken aan de aanvraag. De reden is dat er geen afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan "Bant".

Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (kruimel) volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo mee te werken aan de aanvraag. De reden is dat de aanvraag niet valt onder de categorieën in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Motivat

Aan de Lange Omgang 1-19 in de kern Bant, in de gemeente Noordoostpolder, zijn tien woonpercelen aanwezig. Op de woonpercelen hebben tien rijtjeswoningen gestaan, deze waren sterk verouderd en zijn inmiddels gesloopt. De woningen waren circa 60 jaar oud en voldeden niet meer aan de hedendaagse kwalitatieve woningbehoefte en de bouwtechnische eisen. Na het doorlopen van een participatietraject waarbij de bewoners zijn betrokken bij de zoektocht naar een nieuwe invulling van de locatie, is besloten voor deze locatie in te zetten op een nieuwbouwontwikkeling waarbij alle bestaande bebouwing zou worden gesloopt. Inmiddels is sprake van een bouwrijpe woningbouwkavel die herontwikkeld kan worden.

Initiatiefnemer is voornemens het projectgebied te herontwikkelen. Het voornemen gaat uit van de realisatie van in totaal 14 aaneengebouwde woningen verdeeld over 3 blokken van respectievelijk 5 en 4 koopwoningen en een rij van 5 sociale huurwoningen. Duurzaamheid en comfortverbetering zijn de belangrijke uitgangspunten voor deze (deels vervangende) nieuwbouwontwikkeling.

Parkeren

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van 14 aaneengebouwde woningen waarvan 9 koop- en 5 sociale huurwoningen. Op basis van de gemeentelijke parkeernota zijn deze woningen het beste aan te merken als 'koop, tussen/hoek' en 'huurhuis, sociale huur'. Wat betreft de ligging van het projectgebied wordt geconcludeerd dat deze valt onder 'Overige kernen'. De bijbehorende parkeernorm is op basis van het bovenstaande respectievelijk 2 en 1,6 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersaandeel).

Uitgaande van de eerder genoemde uitgangspunten geldt dat met betrekking tot voorliggend initiatief sprake is van een parkeerbehoefte, inclusief bezoekersaandeel, van $(9 * 2)$ 18 parkeerplaatsen voor de koopwoningen en $(5 * 1,6)$ 8 parkeerplaatsen voor de sociale huurwoningen. In totaal bestaat de totale parkeerbehoefte hiermee uit $(18 + 8)$ 26 parkeerplaatsen.

Omdat feitelijk enkel sprake is van een uitbreiding van het aantal woningen binnen het projectgebied (van 10 naar 14) wordt gesteld dat er sprake is van een uitbreidingsplan zoals bedoeld in de gemeentelijke parkeernota. In dit geval mag de bestaande parkeerbehoefte in mindering worden gebracht op de nieuwe parkeerbehoefte. Op de locatie hebben tot kort geleden 10 sociale huurwoningen gestaan. De parkeerbehoefte bestond uit $(10 * 1,6)$ 16 parkeerplaatsen.

Wanneer de bestaande parkeerbehoefte in mindering wordt gebracht op de nieuwe parkeerbehoefte, zoals berekend op basis van de gemeentelijke parkeernota, ontstaat er een parkeerplaatsverplichting van $(26 - 16)$ 10 parkeerplaatsen. Achter de 5 nieuw te bouwen sociale huurwoningen wordt voor iedere sociale huurwoning één eigen parkeerplaats gerealiseerd. Daarnaast worden hierachter nog 6 extra parkeerplaatsen aangelegd. De hoekwoningen behorend bij de twee blokken met koopwoningen worden allen voorzien van een enkele oprit met garage. Een en ander is terug te zien in afbeelding 3.1. Rekening houdend met de van toepassing zijnde reductiefactor (zie tabel 3.1) worden er hiermee in totaal $4 (4 * 1 \text{ (garage met enkele oprit)} = 4) + 5 + 6 = 15$ parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Lange Omgang is daarnaast nog ruimte voor langsparkeren in de vorm van 9 te behouden parkeervakken (hier worden 3 openbare parkeerplaatsen opgeofferd ten behoeve van voorliggende ontwikkeling).

Met de realisatie van 15 nieuwe parkeerplaatsen worden feitelijk 12 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd (-3 op te offeren openbare parkeerplaatsen). Hiermee wordt er ruimschoots voldaan aan de parkeerplaatsverplichting.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gemeente is echter bereid om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. De ingediende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Voor de activiteit inrit/uitweg

We hebben uw aanvraag getoetst, daaruit is gebleken dat u geen omgevingsvergunning hoeft aan te vragen voor de activiteit 'aanleggen of veranderen van een uitweg'. De uitweg wordt aangelegd binnen de bebouwde kom en op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening bestaat hiervoor geen vergunningsplicht.

Toestemming

Voor de aansluiting op een gemeentelijke weg heeft u echter wel toestemming nodig. Een verzoek om toestemming voor het aanleggen van een uitweg binnen de bebouwde kom wordt door het Cluster Wijkbeheer (gemeentewerf) afgehandeld. Zij zullen bekijken of de inrit zoals u deze heeft aangevraagd aangelegd kan worden. Indien dit het geval is zullen ze u een offerte toezenden. Als u akkoord gaat met deze offerte wordt de inrit voor u aangelegd en onderhouden. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer J. Wilpshaar tel. (0527) 63 34 83.

Documenten

Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

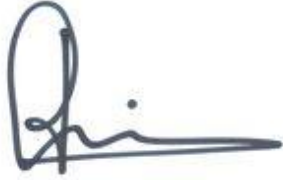
- Bijlage_1_Geluidsmodel_PDF (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- Bijlage_2_Verkennend_bodemonderzoek_pdf (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- Bijlage_3_Watertoetsresultaat_pdf (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- OB_Lange_Omgang_1-19_Bant_-_versie_2_pdf (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- 418_TBB_huur_woining_1_Totaalrapport_pdf (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- 418_TBB_huur_woining_2_Totaalrapport_pdf (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- 418_TBB_huur_woining_3_Totaalrapport_pdf (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- 418_TBB_huur_woining_4_Totaalrapport_pdf (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- 418_TBB_huur_woining_5_Totaalrapport_pdf (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- -26_B1419_VenG-plan_Ontwerpfase_V-00_pdf (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- 14 rijwoningen Lange 1 tm 19 Omgang Bant (ontvangen d.d. 28-06-2019)
- 2019-07-01_05318_OV-001_A0_PDF (ontvangen d.d. 01-07-2019)
- 19_055_statistische_berekening_PDF (ontvangen d.d. 01-07-2019)
- 2019-07-01_05318_OV-100_A0_PDF (ontvangen d.d. 01-07-2019)
- 2019-07-01_05318_OV-250_A3_pdf (ontvangen d.d. 01-07-2019)
- ing_huurwoningen_t_b_v__bouwaanvraag_pdf (ontvangen d.d. 28-08-2019)
- ing_koopwoningen_t_b_v__bouwaanvraag_pdf (ontvangen d.d. 28-08-2019)

Deze stukken maken deel uit van de vergunning.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact met ons op

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer E. Ruis van cluster Vergunningen, toezicht en handhaving. Het telefoonnummer is (0527) 63 34 05. Of stuur een e-mail naar: e.ruis@noordoostpolder.nl.

namens het college van burgemeester en wethouders,



de heer T. Willems
interim manager Vergunningen, toezicht en handhaving

Beroep instellen

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u daartegen beroep instellen. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat het beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

Zet in uw beroepschrift ten minste:

- uw naam en adres;
- de datum van uw beroepschrift;
- een omschrijving of het nummer van het besluit waar u beroep tegen instelt;
- waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- uw handtekening.

U stuurt het beroepschrift naar de Rechtbank Midden Nederland, sector Bestuursrecht. Het adres is: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Heeft u spoed bij de beoordeling van uw beroep?

Het besluit geldt ook tijdens de beroepsprocedure. U kunt als u een beroepschrift heeft ingediend, gelijk ook een voorlopige voorziening vragen. Daarvoor is nodig dat u spoedeisend belang heeft. Dat is het geval wanneer de uitvoering van het besluit gevolgen heeft die niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorlopige voorziening vraagt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland.

Zijn er kosten aan verbonden?

Aan het indienen van een beroepschrift en het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Op www.rechtspraak.nl vindt u meer informatie over de hoogte van de bedragen.

Voorschriften bij vergunning het bouwen van 14 stuks rijwoningen/HZ_WABO 2019-1220

Voor de activiteit bouwen

1. U meldt de start van het werk bij ons. Dat doet u minimaal 2 werkdagen voordat u met het werk begint. Dit geldt ook voor ontgravingswerkzaamheden. Hiervoor stuurt u een e-mail naar: handhaving@noordoostpolder.nl.
2. U meldt de start van heiwerk bij ons. Dat doet u minimaal 1 dag voordat u met het heiwerk begint. Uiterlijk 2 werkdagen nadat het heiwerk klaar is, overlegt u ons een kalenderstaat.
3. Minimaal 2 dagen van tevoren krijgen wij gelegenheid om:
 - de wapening te controleren voordat beton wordt gestort;
 - uit het zicht komende (staal-)constructies te controleren;
 - uit het zicht komende riolering te controleren.
4. Uiterlijk op de dag waarop het gebouw klaar is, meldt u dit aan ons.
5. Als u gebruik maakt van de openbare ruimte (bouwplaatsinrichting), of als u (tijdelijk) gebruik maakt van de openbare weg, moet u 4 weken van tevoren contact op nemen met de gemeentewerf. Dit kan via gemeentewerf@noordoostpolder.nl, hierbij moet ook een schets aangeleverd worden van de bouwplaats.
6. **De volgende onderdelen dienen uiterlijk 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel ingediend te worden via het OLO.**
 - **De stabiliteit dient nader onderbouwd te worden.**
 - **Definitieve tekening en berekening van de prefab begane grondvloer, 1e en 2e verdiepingvloer.**
 - **Definitieve tekening en berekening van de kapconstructie.**
 - **Rapport van de (hand)sonderingen naar aanleiding van de grondverbetering. Houdt rekening met de grondwaterstand en de richtlijnen volgens de NEN-EN 1997-1 (bouwrijp maken van de ondergrond).**

Indien het beton op (noppen)folie wordt gestort, dient er een extra dekking van 50 mm aan de onderzijde toegepast te worden volgens NEN-EN 1991-1-1 + NB hoofdstuk 4.

- **Er dient een Bouw- en sloopveiligheidsplan aangeleverd te worden + het hijsplan dient nog aangeleverd te worden, inclusief hijszones en hijsgebieden***

*** Er mogen geen hijswerkzaamheden uitgevoerd worden boven gebieden waar mensen zich bevinden. Er mag nooit en te nimmer boven locaties, gebouwen of overige plekken gehesen worden waar mensen aanwezig zijn.**

De bovengenoemde stukken moeten gezien, gecontroleerd en geaccordeerd zijn door de coördinerend constructeur. Wij verwijzen u naar het document: Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid. Nadat de constructeur van de gemeente de stukken heeft goedgekeurd, mogen de betreffende werkzaamheden uitgevoerd worden. U ontvangt per mail bericht wanneer/of de stukken goedgekeurd zijn.

Voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke regels.

Op basis van het Flora- en Faunaplan zijn voorafgaand aan de sloop van de woningen enkele mitigerende maatregelen aan de Zuidakker 21-31 genomen in verband met de aanwezigheid van nestlocaties van de gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw. In dit kader worden ook bij de bouw van de nieuwe woningen enkele maatregelen genomen.

In het ontwerp van de nieuwbouw aan de Lange Omgang wordt permanent gecompenseerd voor de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis. Voor de huismus en gierzwaluw wordt onder de goot een detail (vogelvide) aangebracht waar per woning tientallen huismussen en gierzwaluwen terecht kunnen. Voor de gewone dwergvleermuis worden in de zijgevels vijf ingebouwde nestkasten gerealiseerd. Deze maatregelen worden als voorwaarden aan de vergunning gekoppeld.

Voor het volledige activiteitenplan flora- en fauna wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze onderbouwing.

Algemene informatie

1. U zorgt dat op de bouwlocatie altijd aanwezig zijn:

- de omgevingsvergunning;
- andere vergunningen en ontheffingen;
- het bouwveiligheidsplan;
- eventuele aanschrijvingen volgens de Wabo.

Deze gegevens stelt u ook ter beschikking aan de ambtenaren van het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving.

2. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken. Dat kan onder andere in de volgende gevallen voor de activiteit bouwen:

- U bent binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, nog niet met het werk begonnen.
- U heeft binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden alleen nog maar loopings- en grondwerken uitgevoerd. Of u heeft alleen voorbereidend werk uitgevoerd.
- U heeft het werk 26 weken lang gestaakt. En u bent het werk niet opnieuw begonnen.
- U heeft de vergunning gekregen op basis van onjuiste of onvolledige gegevens.

Let op:

Voor de andere wabo-activiteiten geldt een termijn van 3 jaar in plaats van 26 weken. Heeft een Wabo-vergunning betrekking op bouwen en een andere activiteit? Dan is de termijn voor alle activiteiten 3 jaar. Dit leest u in artikel 2.33 lid 2 onder a. van de Wabo.

3. U kunt een (deel van een) nieuw of helemaal vernieuwd gebouw alléén in gebruik nemen of geven als:

- u het bouwwerk schriftelijk gereed heeft gemeld bij ons;
- u heeft gebouwd volgens de omgevingsvergunning.

4. Meldingen van de start van de bouw, heiwerkzaamheden en het afronden van de bouwwerkzaamheden kan via handhaving@noordoostpolder.nl.

**Overige informatie bij vergunning het bouwen van 14 stuks
rijwoningen/HZ_WABO 2019-1220**

Voor de omgevingsvergunning betaalt u € 35.283,60 aan leges

U ontvangt voor de legeskosten een aparte nota van ons. Bij deze nota leest u ook hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van de leges en de grondslagen die hiervoor gelden.

Anderen kunnen bezwaar maken tegen uw vergunning

Wij publiceren ons besluit in 'De Noordoostpolder'. Maakt iemand bezwaar? Dan kan dit betekenen dat u uw vergunning misschien nog niet kunt gebruiken. Zorg daarom dat u deze vergunning pas gebruikt nadat deze definitief is.

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers

Deze kunnen ervoor zorgen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.