Zaaknr. / documentnr.
017170181 /

Publiceren in "De Noordoostpolder" van 16 december 2020
Publiceren in "Staatscourant" van 16 december 2020

Kennisgeving besluit
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder maken bekend, dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunning hebben verleend:

Voor:	het bouwen van een appartementencomplex (44 appartementen) met commerciële ruimtes "Noorderpoort" bestaande uit de activiteit(en) **bouw en handelen in strijd met ruimtelijke regels**
Locatie:	Noordzijde 8 en 14, 10A t/m 10U en Achterom 7A t/m 7W te Emmeloord
Besluit:	Verzonden op 9 december 2020 aan aanvrager

De besluit is ten opzichte van het ontwerpbesluit niet gewijzigd.

De verleende omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken liggen met ingang van 17 december 2020 gedurende zes weken ter inzage bij loket woonomgeving in het gemeentehuis te Emmeloord.

De kennisgeving is raadpleegbaar op:
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0171.PB00077-0002

Openingstijden op afspraak: maandag t/m donderdag van 8.30 uur tot 12.00 uur en 13.00 tot 16.30 uur en vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur

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 dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. 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.

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Uw brief van	Uw kenmerk	Zaaknr.	Datum
	1922	017170181	9 december 2020

Onderwerp	Bijlagen	Inlichtingen
omgevingsvergunning HZ_WABO 2020-0640	geen	dhr. E. Ruis, (0527) 63 34 05

Beste heer ,

Op 24 maart 2020 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt een appartementencomplex bouwen (44 appartementen) met commerciële ruimtes voor uw project "Noorderpoort" aan de Noordzijde en Achterom te Emmeloord. U vraagt de vergunning aan voor de activiteiten bouwen (Bouw) en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (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 een appartementencomplex (44 appartementen) met commerciële ruimtes voor uw project "Noorderpoort".

Locatie
Het gaat in deze vergunning om de percelen kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, nummers 1756, 889 en 1755. Het pand/verblijfsobject waarvoor ik u een vergunning verleen, hebben de volgende adressen Achterom 7A t/m 7W, 8302 DV en Noordzijde 8, 10A t/m 10U en 14, 8302 GL te Emmeloord.

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.

GEMEENTEHUIS Harmen Visserplein 1 | 8302 BW Emmeloord | T +31 (0)527 63 39 11 | www.noordoostpolder.nl
CORRESPONDENTIE Postbus 155 | 8300 AD Emmeloord | F +31 (0)527 61 70 20 | info@noordoostpolder.nl

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.

Iedereen kon binnen deze 6 weken een zienswijze tegen de ontwerpvergunning indienen. Dat kon schriftelijk of mondeling.

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 16 juli 2020 tot 27 augustus 2020 (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 na aanvulling
Ik heb aan de hand van de Bor en Mor gekeken of uw aanvraag ontvankelijk is. Helaas ontbraken een aantal gegevens. Ik heb u daarom de gelegenheid gegeven om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze gegevens kreeg ik op 19 mei 2020. Daarmee heb ik 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

Bestemmingsplan

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan “Emmeloord, centrum - herziening 2010”, vastgesteld op 28 april 2011. Het projectgebied heeft hierin de bestemming 'Detailhandel'. Voor het westelijk deel van het projectgebied, ter plaatse van nummer 8 tot en met 10, geldt de functieaanduiding 'supermarkt'. Daarnaast geldt zowel een maximum goothoogte als een maximum bouwhoogte van 8 meter voor het gehele projectgebied.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'supermarkt' is uitsluitend op de begane grond een supermarkt toegestaan. Gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn verder aangewezen voor detailhandel, dienstverlening, opslag, kantoor en kantineruimte ten behoeve van detailhandel. Daarnaast is er ruimte voor tuinen, erven en verhardingen, maar ook groenvoorzieningen. In de huidige situatie mag het perceel niet worden bewoond. In de voorgenomen situatie is dit wel gewenst.

De functie detailhandel incl. supermarkt komt met dit plan te vervallen en wordt weg bestemd in een aparte procedure. Dit is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst die u met de gemeente gesloten heeft. De commerciële ruimten zijn bedoeld voor maatschappelijke/zakelijke dienstverlening.

<u>Paraplubestemmingsplan parkeren</u>
Voor de gehele gemeente Noordoostpolder is op 8 juli 2019 een paraplubestemmingsplan vastgesteld. In dit parapluplan is een parkeerregeling opgenomen waarin het parkeerbeleid van de gemeente Noordoostpolder wordt geregeld. De parkeerregeling is ook van toepassing op het projectgebied. In de parkeerregeling wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016. Hierin zijn zowel parkeernormen voor motorvoertuigen als fietsen opgenomen.
De fietsparkeernormen zijn overigens niet bedoeld voor het centrumgebied, vanwege de grote menging van functies. De nota wijst hier op de behoefte aan maatwerk. Daarom is binnen het plan per appartementencomplex een gemeenschappelijke fietsenberging opgenomen. Wat betreft de parkeerregeling van motorvoertuigen is een uitgebreide analyse uitgevoerd. De gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de parkeerbalans in het centrum zijn verder uitgewerkt in paragraaf 2.4.

<u>Strijdigheden</u>
Met dit project wordt een gebouw met vijf bouwlagen mogelijk gemaakt. Het gebouw krijgt een maximale bouwhoogte 18 meter. In het huidige bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 8 meter toegestaan. Daarnaast past het bouwplan van het voorgenomen initiatief niet geheel binnen het huidige bouwvlak, doordat de zuidwesthoek van het gebouw wordt aangepast. Hierdoor ontstaat strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

In de plint van het gebouw blijft de functie van commerciële ruimten voor maatschappelijke en zakelijke dienstverlening mogelijk. Detailhandel vervalt. Vanaf de tweede bouwlaag, wordt wonen mogelijk gemaakt in de vorm van appartementen voor ouderen en jongeren. Binnen de huidige bestemming is wonen niet toegestaan. Hierdoor ontstaat strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

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 “Emmeloord, Centrum - herziening 2010”.

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).

Ruimtelijke inpassing
Een belangrijk uitgangspunt voor de invulling van het projectgebied is het realiseren van een goede beeldkwaliteit die past in de omgeving. Voor het centrumgebied is in 2017 een stedenbouwkundig- en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het projectgebied valt onder 'Middengebied – Noordzijde'.
In dit deel van het centrumgebied is het doel om levendigheid toe te voegen door middel van een multifunctioneel gebouw met open gevels en ruime terrassen op de eerste verdieping op het zuiden. Door te wisselen in 'bouwmassa' moet een levendig straatbeeld ontstaan.

Gebouw
Het gebouw heeft een speelse uitstraling. Doordat de gevels niet eenvormig zijn, wordt het aanzicht niet snel saai of eentonig. Dit draagt bij aan de beleving van het gebied.

Het ontwerp van het gebouw past goed binnen het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt specifiek gesproken over het realiseren van een woongebouw met een plint die ruimte biedt voor bedrijvigheid en inpandige parkeergelegenheid binnen het projectgebied. Op de begane grond is dan ook sprake van en een herkenbare winkelplint van max. 5 meter hoog. Ter hoogte van de inpandige parkeergarage wordt aan de buitenwand, aan de kant van de Noordzijde, verticaal groen gerealiseerd voor een fraai aanzicht dat past binnen de structuur van de winkelplint.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing die overeenkomt met het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en daarmee passend is in de omgeving.

Ik kan alleen aan de aanvraag meewerken volgens de laatste categorie (grote planologische afwijking). Hierdoor moet het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Functionele inpassing
Het projectgebied is in het Centrumplan Emmeloord opgenomen als een woon- en werklocatie. Overeenkomstig met het centrumplan voorziet de plint van het gebouw in twee commerciële ruimtes, met daarboven 44 appartementen. De beoogde functies in het project komen dan ook overeen met de beoogde functies uit het centrumplan Emmeloord en passen daarmee in de omgeving.

Parkeren en ontsluiting
Ontsluiting
Het projectgebied wordt via de Noordzijde en de Achterom ontsloten. De Achterom sluit aan de oostelijke zijde van het blok aan op de Noordzijde. Aan de westelijke zijde sluit de Achterom aan op de Noordzijde via de Kerksteeg.

De ontsluiting van de seniorenappartementen is gesitueerd aan de Noordzijde. De ontsluiting van de jongerenappartementen is gesitueerd aan de Achterom. Voor elk seniorenappartement is een parkeerplaats opgenomen in het plan. De ontsluiting voor de inpandige parkeerplaatsen van de seniorenappartementen bevindt zich aan de Achterom. Daarnaast bevinden zich hier een aantal overdekte parkeerplaatsen. De locatie en ontsluiting van deze parkeerplaatsen is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing.

Voor alle wegen nabij het project gebied geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn berekend op de capaciteit van de parkeerterreinen in de omgeving. Dit project past binnen de capaciteit van de parkeerterreinen in de omgeving, zie ook volgende paragraaf. Deze wegen hebben voldoende capaciteit voor de ontwikkeling. De ontsluiting voor het laden en lossen, ten behoeve van de commerciële ruimtes op de begane grond, vindt plaats vanaf de Noordzijde.

In het stedenbouwkundig plan is het gedeelte van de Noordzijde ter hoogte van het projectgebied aangemerkt als shared space. Dit valt buiten het projectgebied en er is nu nog sprake van een 30 km/uur weg met een fietsstrook en stoep aan weerszijden. In de toekomst kan de ontwikkeling van shared space gunstig zijn voor de bedrijvigheid en de bewoners.

Parkeren
Een belangrijk aspect voor ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied is de verwerking en afhandeling van de parkeerbehoefte. Bereikbaarheid met de auto en goede parkeervoorzieningen zijn belangrijk. Het centrum van Emmeloord heeft nu voldoende parkeerplaatsen, dit komt mede door de uitbreiding van de parkeerplaats op de Paardenmarkt, vooruitlopend op de aanvankelijk geplande bebouwing van de Deel, die uiteindelijk niet door ging. Een uitgebreide weergave van huidige parkeersituatie is te zien in figuur 2.9. Doordat er in de omgeving van het plan met de aanwezigheid van de supermarkt op dit moment voldoende parkeerplaatsen zijn en met de wetenschap dat de supermarkt gaat verdwijnen en de nieuwe invulling een lagere parkeernorm voorschrijft zal de parkeerdruk op dit gebied nog verder afnemen.

In de huidige situatie wordt de parkeerbehoefte bepaald door de supermarkt en de kringloopwinkel. Voor de kringloopwinkel van het Leger Des Heils is geen parkeernorm opgenomen. Wel kan aan de hand van de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016 de parkeerbehoefte voor de supermarkt worden berekend (parkeernormen Noordoostpolder; pag. 14, par. 3.3; 3,4p.p./ 100m²). De Poiesz heeft een oppervlakte van circa 1100m². De parkeernorm schrijft daarom 3,4 p.p./ 100m² BVO= 37,4 parkeerplaatsen voor. Door de sloop van de supermarkt komen dus circa 38 parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied vrij.

In de nieuwe situatie worden 22 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. De nieuwe parkeerbehoefte wordt bepaald door meerdere doelgroepen, namelijk de oudere en jongere bewoners van de appartementen en werknemers en bezoekers van de commerciële ruimtes. De gemeente Noordoostpolder heeft voor al deze doelgroepen parkeernormen gesteld, die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016. Hieronder wordt aangetoond dat de parkeerbalans in orde is.

Parkeernorm ten aanzien van de woningen
De bouwplannen voorzien in totaal in 44 wooneenheden. Hiervan worden 23 wooneenheden gezien als kamers, 1-persoons wooneenheden voor jongeren waarvan het gros geen auto bezit (kamerverhuur, zelfstandig, parkeernormen Noordoostpolder; pag. 13, par. 3.2; 0,6 p.p./kamer). Wel wordt ervan uitgegaan dat deze doelgroep in het bezit is van een fiets. Om in de fietsparkeerbehoefte te voorzien is dan ook een fietsenberging van circa 36 m2 opgenomen in het plan. De 21 seniorenappartementen zijn voorzien van een fietsenberging van circa 30m2. Deze wooneenheden worden gezien als koopwoningen, etage. Deze zijn verdeeld in 19 eenheden midden (koop, etage, midden, parkeernormen Noordoostpolder; pag. 13, par. 3.1; 1,4 p.p./woning) en 2 eenheden duur (koop, etage, duur, parkeernormen Noordoostpolder; pag. 13, par. 3.1; 1,6 p.p./woning). Aan de hand van deze normen kan de parkeerbehoefte ten aanzien van de woningen worden berekend: (23x0,6)+(19x1,4)+(2x1,6)= 43,6. Er dienen dus circa 44 parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen te worden voorzien.

Parkeernorm t.a.v. de commerciële ruimtes
Omdat de invulling van de commerciële ruimtes op de begane grond nog niet vast ligt, is de berekening van de parkeernorm opgesteld met een invulling met een relatief hoge norm. (kantoor, met baliefunctie, commerciële dienstverlening, parkeernormen Noordoostpolder; pag. 13, par. 3.2; 2,1 p.p./100m² BVO). De oppervlakte van het commerciële deel is circa 730m² BVO. 7,3 x 2,1= 15,33. Er kan dus worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van circa 15 parkeerplaatsen ten behoeve van de commerciële ruimtes. In totaal zullen er dus 43,6 + 15,33 = 59 parkeerplaatsen moeten worden voorzien conform de nota parkeernormen.

Conclusie
Uit de berekeningen blijkt dat in de nieuwe situatie ten minste 59 parkeerplaatsen nodig zijn om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Aangezien er door de sloop van de supermarkt 38 parkeerplaatsen vrijkomen en het plan voorziet in 22 parkeerplaatsen op eigen terrein, resulterend in een totaal van 60 parkeerplaatsen ter beschikking van de nieuwbouw, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen, met één parkeerplaats meer dan de norm vraagt.

Geluid
Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de maximale ontheffingswaarde niet te boven gaan. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom.

Het projectgebied ligt niet binnen een wettelijke geluidzone (Wet geluidhinder). Om die reden is geen een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Daarnaast wordt op de noordzijde het principe van shared space toegepast. en wordt de auto-ontsluiting van parkeerterrein de Paardenmarkt, ten noordoosten van het plangebied, zoveel mogelijk losgekoppeld van de Noordzijde. Dit zorgt voor een lagere verkeersdruk, waardoor ook minder verkeersgeluid wordt veroorzaakt. Tevens voldoet het plan aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Luchtkwaliteit
Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bij twee ontsluitingswegen;
- projecten die minderen dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bedragen. Dit komt overeen met 1,2 µ/m3.

In dit project wordt de bouw van 44 appartementen en een commerciële plint van 730 m2 bvo mogelijk gemaakt. Gezien de beperkte omvang van het project, valt het voornemen onder de regeling 'niet in betekenende mate'. Het voornemen draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project

De aanvraag bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met het document “Emmeloord, Noorderpoort -Ruimtelijke onderbouwing Noorderpoort-”. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor de activiteit bouwen
Uw aanvraag voldoet aan de 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 "Emmeloord, Centrum - herziening 2010" en de redelijke eisen van welstand. Dat deed ik volgens artikel 2.10 van de Wabo.

Op 18 mei 2020 gaf de welstandscommissie een positief advies. Dat deed de commissie volgens artikel 6.2 van het Bor en de criteria in de gemeentelijke welstandsnota.

Documenten
Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

- _44_appartementen_Emmeloord_algemeen_pdf (ontvangen d.d. 24-03-2020)
- Nieuwbouw Noorderpoort Noordzijde Emmeloord (ontvangen d.d. 24-03-2020)
- 1922_DETAILS_200323_pdf (ontvangen d.d. 24-03-2020)
- 20-36_EPC_44_appartementen_Emmeloord_pdf (ontvangen d.d. 24-03-2020)
- 20-36_MPG_44_appartementen_Emmeloord_pdf (ontvangen d.d. 24-03-2020)
- 06-04-2020 advies bodem OFGV (ontvangen d.d. 06-04-2020)
- M20-180upd-02-02Apr2020_pdf (ontvangen d.d. 09-04-2020)
- Indeling Noordzijde 8, 10A-10U, 14 en Achterom 7A-7W (ontvangen d.d. 09-04-2020)
- 1922_DO_TOTAAL_200429_wijz_A_pdf (ontvangen d.d. 30-04-2020)
- 2020-36_-_BrandRapport_pdf (ontvangen d.d. 30-04-2020)
- 1922_DO_200429-DETAIL_16_pdf (ontvangen d.d. 12-05-2020)
- welstandsadvies 18-05-2020 (ontvangen d.d. 18-05-2020)
- 20SMA2002V1_pdf (brandoverslag) (ontvangen d.d. 11-06-2020)
- 118418_Emmeloord_DPApalen_pdf (ontvangen d.d. 15-06-2020)
- vw_118418_pdf (ontvangen d.d. 15-06-2020)
- 118418_Emmeloord_HEKpalen_pdf (ontvangen d.d. 15-06-2020)
- plattegronden brandveiligheid (ontvangen d.d.)
- 20SMA2002V1_1_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2020)
- 1922_aanvulling_brand_200629_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2020)
- Emmeloord_Noordzijde_Noorderpoort_pdf (ontvangen d.d. 13-11-2020)
- 04060_CON_GDV_Emmeloord_Noorderpoort_pdf (ontvangen d.d. 13-11-2020)
- Emmeloord_Noordzijde_Noorderpoort_pdf (ontvangen d.d. 13-11-2020)
- 1922_BV_TOTAAL_201113_pdf (ontvangen d.d. 13-11-2020)
- 1922_OPSTAL_201116-RVO1_pdf (ontvangen d.d. 16-11-2020)

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.

Een kopie van deze brief is ook naar uw adviseur/gemachtigde gestuurd.

namens het college van burgemeester en wethouders,

Marijke Boer
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 voor het bouwen van een appartementencomplex (44 appartementen) met commerciële ruimtes "Noorderpoort"/HZ_WABO 2020-0640

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 Omgevingsloket (OLO).**
   - De definitieve statische berekening, inclusief constructietekeningen.
   - Definitieve tekening en berekening van de prefab vloeren; 2e en 1e verdieping, platdak en begane grondvloer (inclusief ravelingen).
   - Definitieve tekening en berekening van de breedplaatvloer, inclusief platenboekje en overzicht leidingverloop.
   - Tekening en berekening van de prefab kap, inclusief verbindingen en rekening houden met de verhoogde muurplaat.
   - De definitieve staaltekeningen (productietekeningen).
   - Detailberekening van de verbindingen met bijbehorende tekeningen van de staalconstructie.
   - Tekening en berekening prefab betontrappen.
   - Tekening en berekening prefab betonlateien.
   - Tekening en berekening geveldragers.
   - Tekening en berekening van de prefab balkonplaten, inclusief verbindingen/ophanging.

- De berekening van de balusters van de balkons, inclusief bevestiging/verankeringen van de balusters.
- Definitieve tekening en berekening van de prefab betonwanden/penanten/kolommen inclusief verbindingen, koppelingen en stabiliteitsberekening.
- Het funderingsadvies inclusief de (nog te maken) sonderingen.
- t.z.t. prefab heipalen: de paalwapeningsschets en de kalenderstaat van alle palen of bij avegaarpalen: de paalwapeningsschets en de rapportage van het akoestisch doormeten van alle palen.
- Gegevens en bescheiden van de liftconstructie.
  Indien het beton op een niet vlakke en harde ondergrond wordt gestort (zoals folie of noppenfolie), dient er een extra dekking van 50 mm aan de onderzijde toegepast te worden volgens NEN-EN 1992-1-1 + NB hoofdstuk 4.
-- > De vergunning wordt verleend op basis van een constructiebrief / ontwerpnota. Het kan zijn dat er in een later stadium aanvullende voorwaarden gesteld worden naar aanleiding van de later ingediende stukken.
-- > De werkzaamheden uitvoeren conform: Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid, versie 1.2 augustus 2018 van Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland.
- Het advies ten behoeve van stabiliteit tijdens sloopwerkzaamheden dient aangeleverd te worden (conform Bouw- & sloopveiligheidsplan).
- Het hijsplan dient aangeleverd te worden, inclusief hijszones en hijsgebieden*.
  * Er mogen geen hijswerkzaamheden uitgevoerd worden wanneer mensen zich in het hijsgebied bevinden. Er mag nooit en te nimmer boven locaties, gebouwen of overige plekken gehesen worden waar mensen aanwezig zijn.
- De definitieve bouwplaatsinrichting dient nog aangeleverd te worden, inclusief alle voorwaarden en adviezen weergegeven in het Bouw- & sloopveiligheidsplan. (Conform landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid, versie 1.2 augustus 2018 van Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland).

De bovengenoemde stukken moeten gezien, gecontroleerd en geaccordeerd zijn door de coördinerend constructeur.

Wij verwijzen u naar het document: Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid EN het Kennisportaal Constructieve Veiligheid (KPCV).
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, eerder mag u nog niet beginnen.

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 voor het bouwen van een appartementencomplex (44 appartementen) met commerciële ruimtes "Noorderpoort"/HZ_WABO 2020-0640

Voor de omgevingsvergunning betaalt u € --,--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.

Kopie:

Saanen Architecten BV
de heer R. Basten
Postbus 470
6000 AL WEERT