

|                                                       |                       |                                                  |                          |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|
| Uw brief van                                          | Uw kenmerk<br>K190775 | Zaaknr.<br>017176440                             | Datum<br>14 januari 2021 |
| Onderwerp<br>omgevingsvergunning<br>HZ_WABO 2020-1169 | Bijlagen<br>geen      | Inlichtingen<br>dhr. [REDACTED], (0527) 63 34 05 |                          |

Beste heer,

Op 22 juni 2020 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt 41 woningen/appartementen bouwen verdeeld over 2 complexen aan de Noordzijde en Lange Nering te Emmeloord. U vraagt de vergunning aan voor de activiteiten handelen in strijd met regels RO en bouw.

### **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 41 woningen/appartementen verdeeld over 2 complexen.

### **Locatie**

Het gaat in deze vergunning om de percelen kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, nr. 13153 en kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, nr. 13154. De panden/verblijfsobjecten waarvoor ik u een vergunning verleen, zijn gelegen aan de Noordzijde en Lange Nering 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.

### **Leges**

Dit zijn de kosten die u betaalt om uw aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling te nemen. De kosten zijn:

### **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:

Schriftelijk: stuur een brief naar het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder, Postbus 155, 8300 AD Emmeloord.

Mondeling: maak een afspraak met de heer [REDACTED] (0527) 63 34 05 van het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving.

**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 19 november 2020 tot 31 december 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 28 september 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 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 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, de bestemmingsplannen “Emmeloord, Centrum - herziening 2010” en “Parapluplan parkeren” en de redelijke eisen van welstand. Dat deed ik volgens artikel 2.10 van de Wabo.

## **Bestemmingsplan**

Het plan valt binnen het geldende bestemmingsplannen "Emmeloord, Centrum - herziening 2010" en "Parapluplan parkeren". Binnen dit plan heeft het perceel de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'.

## **Strijdigheden**

Het bouwplan bevat een aantal strijdigheden met het geldende bestemmingsplan. Onder de overwegingen voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening wordt verder ingegaan op deze strijdigheden.

## **Welstand**

Op 6 november 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.

## **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).

## **Strijdigheden**

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Emmeloord, Centrum - herziening 2010" zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. De met de bestemming 'Wonen' aangewezen gronden zijn ter plaatse bestemd voor gestapelde en twee-aangebouwde woningen.

In het recente verleden hebben hier twee centrumflats gestaan ieder bestaande uit 18 appartementen. De gronden met de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor respectievelijk groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Het voornemen voorziet in de realisatie van in totaal 41 woningen van verschillende woningtypen. Het bouwplan behorend bij dit project past zowel qua gebruiks- alsook de bouwmogelijkheden niet binnen de geldende bestemmingen.

## **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 voor deze strijdigheden 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).

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.

### ***Ruimtelijke inpassing - stedenbouw***

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 'Kop Oost- woonblokken'. De nieuwe winkelblokken met wonen rond de Lange Nering Oost voegen kleinschaligheid toe, maken de oostkant van het centrum aantrekkelijker en toegankelijk. De woonblokken aan de Lange Nering Oost zorgen voor verruiming en variatie in het woningaanbod van Emmeloord. Naast het opvullen van de gaten in het centrum is het ook belangrijk dat bestaande ruimten meer wand krijgen. Als voorbeeld geldt het Kettingplein. Een ruimte die nu, door onder andere de lage bebouwing van het noordelijke blok, groot en leeg aandoet. Door bij de nieuwe blokken aan de Lange Nering Oost ook een stevig woonprogramma op niveau toe te voegen ontstaan wanden van 2 tot 3 lagen hoog die meer relatie hebben met de ruimten waaraan ze liggen. Voor het projectgebied geldt dat ter plaatse op basis van het stedenbouwkundig plan woonbebouwing tot en met vier bouwlagen gewenst zijn. Door een gevarieerd programma ontstaat een levendig stadshart. Een mix van winkelen, wonen en leisure zal hiervoor zorgen.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van in totaal 41 woningen verdeeld over twee woonblokken en bestaande uit verschillende woontypologieën, waaronder woon- en werkwooningen. De woongebouwen bestaan uit maximaal drie bouwlagen en staan hiermee in relatie tot de directe omgeving. De locatie is passend aangezien deze is aangemerkt als een locatie ten behoeve van wonen en werken. Hiermee wordt bijgedragen aan een levendig stadshart onder meer door een verruiming en variatie in het woningaanbod van Emmeloord aan te brengen.

### **Parkeren**

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Noordoostpolder heeft in de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder' normen en voorwaarden ten aanzien van parkeervoorzieningen opgenomen.

Op basis van de parkeernormennota behoort het projectgebied tot het gebied 'centrum'. In de tabel die in de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd is wordt de parkeerbehoefte per woningtype weergegeven.

Op basis van de parkeerberekening blijkt de totale parkeerbehoefte in het projectgebied afgerond 58 parkeerplaatsen te zijn. Zoals eerder aangegeven worden beide woonblokken voorzien van eigen parkeervoorzieningen zoals zichtbaar in de aanvraag. De hiervoor gereserveerde ruimte is van voldoende omvang om te kunnen voorzien in de (berekende) parkeerbehoefte.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

### **Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

### ***Situatie projectgebied***

Voorliggend project gaat uit van de realisatie van 41 woningen. Deze woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige objecten en dienen hierdoor getoetst te worden aan de mogelijke gevolgen van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai.

### ***Industrielawaai***

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van en ligt niet in de directe nabijheid van een (gezoneerd) industrieterrein. Aan industrielawaai hoeft niet nader te worden getoetst.

### *Railverkeerslawaaï*

Binnen de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich geen spoorweg. Het projectgebied ligt hiermee ook niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorweg. Aan railverkeerslawaaï hoeft niet nader te worden getoetst.

### *Wegverkeerslawaaï*

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van enkele wegen als bedoeld in de Wgh. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is hiermee een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming(en) die vanwege de weg(en) wordt ondervonden.

Om de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen te bepalen is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

### *Onderzoeksconclusie*

De geluidsbelasting als gevolg van de Noordzijde en de Lange Nering bedragen respectievelijk maximaal 55 dB (ter plaatse van de noordgevel van bouwnummers 34, 35, 36 en 37) en 53 dB (ter plaatse van de zuidgevel van bouwnummers 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20 en 38 t/m 41). Hiermee wordt met betrekking tot deze twee wegen niet voor alle woningen aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

De geluidsbelasting als gevolg van de overige binnen het onderzoek betrokken wegen bedraagt maximaal 44 dB (Lange Dreef, zuidgevels bouwnummers 39, 40 en 41). Hiermee wordt met betrekking tot deze wegen ter plaatse van alle woningen aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Noordzijde en Lange Nering is in voorliggend geval niet mogelijk, aangezien het 30 km/uur wegen betreft. Dergelijke wegen kennen op basis van de Wgh geen wettelijke geluidszone en hieruit volgend kan er voor dergelijke wegen geen hogere waarde worden vastgesteld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kunnen mogelijk wel maatregelen gewenst zijn om de geluidsbelasting te reduceren. Daarnaast moet in alle gevallen worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit 2012.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 27 dB wordt ter plaatse van alle appartementen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan. Dit kan bijvoorbeeld door HR++ beglazing toe te passen.

Met de toepassing van gevelmaatregelen met een voldoende gevelwering is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

### **Luchtkwaliteit**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- ☐ Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- ☐ Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

### *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### *Situatie projectgebied*

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Daarnaast gaat voorliggend project uit van de realisatie van 41 woningen. Het aantal te realiseren woningen blijft ruimschoots onder de aangegeven grens van 1.500 woningen zoals opgenomen in het Besluit NIBM.

Hiermee kan worden uitgesloten dat de grenswaarde van 3% voor verontreinigende stoffen wordt overschreden. Met de NIBM-tool op de site van Infomil is nagegaan wat de berekende maximale bijdrage aan luchtemissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Voor de ontwikkeling is uitgegaan van een toename van 254 verkeersbewegingen per weekdagemaal conform de berekening van de verkeersgeneratie in deze onderbouwing. Hierbij is er gezien de nieuwe functie (woningen) van uitgegaan dat een percentage van 0% van deze verkeersbewegingen bestaat uit vrachtverkeer. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de berekening met de NIBM-tool.

Tabel 4.1 Worst-case berekening in de onderbouwing voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit (Bron: NIBM-tool) Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. De realisatie van het project wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project.

### **Waterparagraaf**

De waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing is aangepast ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Per abuis was de paragraaf in het ontwerp niet aangepast naar aanleiding van overleg met het Waterschap Zuiderzeeland. Inhoudelijk was er al wel overeenstemming, dit is nu ook goed verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. In de feitelijke uitvoering van het project is er geen sprake van een wijziging. Er is daarom formeel geen sprake van een gewijzigde vaststelling.

### **Conclusie**

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

## Documenten

Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

- K190775\_DO\_BLOK\_2\_OVR\_gvl\_drsn-22\_pdf (ontvangen d.d. 02-07-2020)
- K190775\_DO\_BLOK\_2\_OVR\_gvl\_drsn-21\_pdf (ontvangen d.d. 02-07-2020)
- K190775\_DO\_BLOK\_1\_OVR\_gvl\_drsn-62\_pdf (ontvangen d.d. 02-07-2020)
- K190775\_DO\_BLOK\_1\_OVR\_gvl\_drsn-61\_pdf (ontvangen d.d. 02-07-2020)
- K190775\_BA\_Tekeninglijst\_2020-07-02\_pdf (ontvangen d.d. 02-07-2020)
- K190775\_DO\_BLOK\_2\_details-PREF\_D11\_pdf (ontvangen d.d. 04-11-2020)
- K190775\_DO\_20a\_BLOK\_2\_gvl\_pdf (ontvangen d.d. 04-11-2020)
- K190775\_DO\_63\_BLOK\_1\_gvl\_pdf (ontvangen d.d. 04-11-2020)
- 2020-08-28\_situatie\_groenaanvulling1\_pdf (ontvangen d.d. 04-11-2020)
- K190775\_DO\_N\_sp\_pdf (ontvangen d.d. 28-09-2020)
- 61200894\_IJB\_Geotechniek\_pdf (ontvangen d.d. 08-09-2020)
- K190775\_DO\_zuidk\_bg\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_noordk\_vd\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_mais\_zuid2\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_52\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_50\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_11\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_9\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_zuidk\_vd\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_Q\_R\_app\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_P\_app\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_noordk\_bg\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_mais\_zuid\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_51\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_12\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_10\_v2\_pdf (ontvangen d.d. 01-09-2020)
- K190775\_DO\_BLOK\_2\_details-100\_boekje\_pdf (ontvangen d.d. 14-07-2020)
- 1317\_20-covz-ob-blok\_1\_pdf (ontvangen d.d. 14-07-2020)
- 1317\_20-c-covz-ob-blok\_2\_pdf (ontvangen d.d. 14-07-2020)
- 1317\_20-covz-bb-blok\_1\_pdf (ontvangen d.d. 14-07-2020)
- 1317\_20-c-covz-bb-blok\_2\_pdf (ontvangen d.d. 14-07-2020)
- K190775\_DO\_SITUATIE-01\_pdf (ontvangen d.d. 10-07-2020)
- \_materiaalstaat\_Exterieur\_2020-06-22\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-101\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-58\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-57\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-56\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-55\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-54\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-53\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-19\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-18\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-17\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-16\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-13\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO\_N\_split\_level\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO\_maisonettes\_noord2\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO\_maisonettes\_noord\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO\_M\_loftwoning\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO\_A\_woonwerk\_I\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- K190775\_DO-20\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- Welstandsadvies 06-11-2020 (ontvangen d.d. 07-11-2020)
- 61200894\_dwg (ontvangen d.d. 08-09-2020)
- 2019-09-16\_GPR\_Noordzijde\_Emmeloord\_pdf (ontvangen d.d. 28-09-2020)

- 020-06-19\_brief\_bij\_EPC\_berekeningen\_pdf (ontvangen d.d. 28-09-2020)
- 1317\_20-notitie\_ba\_emmeloord\_pdf (ontvangen d.d. 24-09-2020)
- rdzijde\_21-08-2020\_DEF\_incl\_bijlagen\_pdf (ontvangen d.d. 25-08-2020)
- Begroting\_Stadsbaken\_42\_woningen (ontvangen d.d. 09-09-2020)
- egverkeerslawaa\_i\_Noordzijde\_4-9-2020\_pdf (ontvangen d.d. 08-09-2020)
- bouwbesluitgeg\_Won-N\_23-tm-26\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_Won-N\_20-tm-22\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_Won-M\_34-tm-41\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_Won-F\_08\_en\_09\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_Won-E\_18\_en\_19\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_Won-D\_17\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_Won-A\_01\_en\_10\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_App-R\_31-tm-33\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_App-Q\_28-tm-30\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_App-P\_27\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_App-Cd\_15\_en\_16\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_App-Cc\_14\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_App-Cb\_06-en-07\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_App-Bb\_11\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_App-B\_02-tm-04\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- bouwbesluitgeg\_App-Bb\_12\_en\_13\_pdf (ontvangen d.d. 22-06-2020)
- ord\_Noordzijde\_27-11-2020\_definitief\_pdf (ontvangen d.d. 01-12-2020)

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 [REDACTED] van cluster Vergunningen, toezicht en handhaving. Het telefoonnummer is (0527) 63 34 05. Of stuur een e-mail naar: [REDACTED]@noordoostpolder.nl.

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

namens het college van burgemeester en wethouders,



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](http://www.rechtspraak.nl) vindt u meer informatie over de hoogte van de bedragen.

## **Voorschriften bij vergunning voor het bouwen van 41 woningen/appartementen verdeeld over 2 complexen/HZ\_WABO 2020-1169**

### **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](mailto: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](mailto:gemeentewerf@noordoostpolder.nl), hierbij moet ook een schets aangeleverd worden van de bouwplaats.
6. **De hemelwaterafvoeren dienen inpandig te worden uitgevoerd.**
7. **De volgende onderdelen dienen 6 weken, doch uiterlijk 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel ingediend te worden via het Omgevingsloket (OLO).**
  - De constructie berekeningen en tekeningen dienen nog aangeleverd te worden.
  - De definitieve tekening en berekening van de prefab kanaalplaatvloeren.
  - Definitieve tekening en berekening van de breedplaatvloeren, inclusief platenboekje en overzicht leidingverloop.
  - De definitieve tekening en berekening van de prefab balkons, inclusief berekening van de ophanging.
  - Definitieve tekening en berekening van de prefab betonwanden, kolommen en balken inclusief verbindingen, koppelingen en stabiliteit.
  - Tekening en berekening prefab betontrappen.
  - Tekening en berekening prefab betonlateien.
  - Berekening van de geveldraggers / gevellateien.
  - Detailberekening van de verbindingen met bijbehorende tekeningen van de staalconstructie.
  - De definitieve staaltekeningen (productietekeningen).
  - De berekening van het baluster en handregels vloerafscheidingen (balkons).
  - De paalwapeningsschets van de prefab heipalen.
  - (t.z.t.) Kalenderstaat van alle palen.
  - 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 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 met het betreffende onderdeel.

**NB 1.** Indien de betonvloer 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.

**NB 2.** Houdt rekening met de terugloop in de sonderingen op niveau (ca.) 10 t/m 12 meter - N.A.P.

**NB 3.** Houdt rekening met aanrijdbelasting daar waar van toepassing is.

### **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 41 woningen/appartementen verdeeld over 2 complexen/HZ\_WABO 2020-1169**

#### **Voor de omgevingsvergunning betaalt u € 111.588,91 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:

Korfker Ter Horst B.V.  
de heer [REDACTED]  
Postbus 110  
8300 AC EMMELOORD