

Zaaknr. / documentnr.
017189907 /

Publiceren in "De Noordoostpolder" van 2 juni 2021
Publiceren in "Staatscourant" van 2 juni 2021

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 68 appartementen met bergingen bestaande uit de activiteit(en)
 bouw en handelen in strijd met regels ro
Locatie: Zuiderkade 12 t/m 79 te Emmeloord
Besluit: Verzonden op 31 mei 2021 aan aanvrager

De besluit is ten opzichte van het ontwerpbesluit niet gewijzigd.

De verleende omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken liggen met ingang van 3 juni 2021. In verband met het coronavirus is onze dienstverlening anders dan u gewend bent, en is het niet mogelijk om de stukken op het gemeentehuis in te zien.

U kunt de stukken opvragen door een mail te sturen naar woonloket@noordoostpolder.nl.

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.

Uw brief van	Uw kenmerk 191235	Zaaknr. 017189907	Datum 31 mei 2021
Onderwerp omgevingsvergunning HZ_WABO 2020-2117	Bijlagen geen	Inlichtingen dhr. E. Ruis, (0527) 63 34 05	

Beste heer,

Op 20 november 2020 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt 68 appartementen met bergingen bouwen aan de Zuiderkade 12 t/m 79 te Emmeloord. 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 68 appartementen met bergingen.

Locatie

Het gaat in deze vergunning om het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, nummers 827 en 828. De panden/verblijfsobjecten waarvoor ik u een vergunning verleen, hebben de volgende adressen Zuiderkade 12 t/m 79, 8301 AS 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 E. Ruis (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 8 april 2021 tot 20 mei 2021 (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 of beheersverordening;
- 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 het Oversticht en 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

Projectomschrijving

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 68 appartementen met bergingen.

Voor de activiteit bouwen

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 getoetst aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, het bestemmingsplan "Emmeloord, tussen Gracht en Vaarten" en de redelijke eisen van welstand. Dat deed ik volgens artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen in het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Ik heb de aanvraag getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Emmeloord, tussen Gracht en Vaarten”. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden waar het bouwplan op van toepassing is de bestemming:

- wonen

Gebruiksregels

Het bouwplan beoogt het gebruik van het perceel als wonen. Binnen de gebruiksdoeleinden van de bestemming is het wel toegestaan deze gebruiksfunctie uit te oefenen.

Bouwregels

Op grond van artikel 13.2.1 onder a dienen gebouwen binnen het bebouwingsvlak gebouwd te worden. Het plan is gedeeltelijk gelegen buiten het bouwvlak.

Op grond van artikel 13.2.1 dient er gestapeld gebouwd te worden. De appartementen zijn gestapeld. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 13.2.1 onder g mag de maximale goothoogte niet meer dan 10,0 meter bedragen. Het bouwplan heeft een goothoogte van 8,85 meter. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Welstand

Op 17 december 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

Bestemmingsplan

Het perceel Zuiderkade 12 t/m 79 te Emmeloord valt binnen het geldende bestemmingsplan “Emmeloord, tussen Gracht en Vaarten”. Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming “wonen en tuin”. Het gebruik van gronden ten behoeve van wonen is niet mogelijk op basis van artikel 10 van het bestemmingsplan. Tevens wordt het bouwplan gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd. Daarom is de aanvraag strijdig met het bestemmingsplan.

Vergunningsplicht

In artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Bevoegdheid

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met:

- toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking – kruimel);
- indien 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, tussen grachten en vaarten”

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.

Overwegingen

Het initiatief bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van drie nieuwe woongebouwen. In totaal worden er 68 nieuwe woningen gebouwd. De nieuwe woningen zijn bedoeld voor allerlei verschillende doelgroepen zoals starters, 1-2 persoon huishoudens, maar ook voor kleine (startende) gezinnen en senioren. In het project zijn 6 woningen ontwerp voor de doelgroep 'minder validen'. Bij voorkeur worden deze woningen aan deze doelgroep verhuurd. Dit betreft een doelgroep die een woning nodig heeft waarbij zowel binnenshuis als buitenshuis gebruikt gemaakt kan worden van een rolstoel. De woningen worden allen gelijkvloers uitgevoerd en zijn daarmee rolstoel en rollator toegankelijk. Daarmee voldoen de woningen aan de norm 'levensloopgeschikt'. Net als in de huidige situatie worden de gebouwen uitgevoerd in drie bouwlagen met een kap. De goothoogte bedraagt 8,85 meter.

Welstand

De welstandsnota geeft een helder en actueel beeld van de bestaande architectonische en stedenbouwkundig-landschappelijke kwaliteiten van de gemeente Noordoostpolder. Het project is ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze hebben een positief advies afgegeven.

Parkeren

Parkeerbehoefte

De 68 woningen in de beoogde situatie vallen in het sociale huursegment. De Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016 geeft voor etagewoningen midden/goedkoop een parkeernorm van 1,4 per woning. Dit betekent een normatieve parkeerbehoefte van afgerond 95 parkeerplaatsen.

De specifieke doelgroepen van de woningen maakt het echter mogelijk om af te wijken van deze norm. De woningen zijn bedoeld voor starters en/of 1-2 persoonshuishoudens, kleine (startende) gezinnen, mindervaliden en senioren. Onder deze doelgroepen is het autobezit en -gebruik doorgaans lager dan waarmee in de parkeernorm rekening is gehouden. Vergelijkbare woninglocaties van de betrokken woningcorporatie Mercatus laten zien dat het autobezit onder de doelgroep tussen de 0,6 á 0,7 per woning ligt (maximaal). Zo wijst een parkeertelling op de huidige locatie Zuiderkade uit dat bij 24 woningen op drukst getelde moment 10 auto's staan (= 0,42 per woning). Bij de nieuwbouwwoningen aan de Jura in Emmeloord staan er bij de 78 woningen op het piekmoment 50 auto's (= 0,64 per woning). Omdat deze woningen dezelfde doelgroep dienen als de nieuwe woningen aan de Zuiderkade, is de verwachting dat het autobezit vergelijkbaar zal zijn (tussen de 0,4 en 0,7 per woning). Daarmee zal de daadwerkelijke parkeerbehoefte van de beoogde 68 woningen tussen de 27 en 48 parkeerplaatsen bedragen.

Parkeeraanbod

Bij de woongebouwen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal gaat het om 49 parkeerplaatsen. Verder liggen aan de voorzijde van de appartementen langs de Zuiderkade ca. 50 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen achter en naast de woonblokken zijn voldoende parkeerplaatsen om aan de lagere parkeernorm van 0,7 per woning te voldoen. Als de daadwerkelijke parkeerbehoefte toch hoger blijkt te zijn, kan de gereserveerde ruimte aan langs de Zuiderkade worden ingezet om extra parkeerplaatsen te realiseren. De verwachting is dat dit niet nodig zal zijn. Na realisatie van de 3 nieuwe woongebouwen wordt door middel van telling rond 2023-2024 bepaald en geëvalueerd of en zo ja welke parkeerplaatsen er eventueel aan de Zuiderkade kunnen verdwijnen.

De projectlocatie is goed bereikbaar. De voorgenomen leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar de toename is dusdanig beperkt dat deze opgaat in het heersende verkeersbeeld en niet leidt tot knelpunten. Bij de woningen wordt in voldoende parkeerplaatsen voorzien om te voldoen aan een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning. Gezien de doelgroep van de woningen is dit een reële parkeernorm.

Ook aan de norm van 1,4 parkeerplaatsen per appartement kan voldaan worden. Voor 68 appartementen zijn 95 parkeerplaatsen nodig. Er zijn 99 parkeerplaatsen beschikbaar.

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 akoestisch onderzoek noodzakelijk. Gezien de ligging van het projectgebied, waar sprake is van geringe intensiteiten, leidt de ontwikkeling niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 betekende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekende 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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling Niet in betekende 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 66 appartementen mogelijk gemaakt en is per saldo sprake van een toename van 20 woningen. Gezien de beperkte omvang van het project, valt het voornemen onder de regeling 'niet in betekende mate'. Het voornemen draagt dus niet in betekende 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.

Conclusie

De aanvraag bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met het document "Emmeloord – Zuiderkade". Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Er kan aan de aanvraag meegewerkt worden middels een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Documenten

Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

- 1235_DO-00_Situatie_2020_11_18_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 35_Zuiderkade_Emmeloord_-_2020-07-09_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- en_02_gevels_en_doorsnede_2020_11_18_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- ok_03_gevels_en_doorsnede_2020_11_18_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- ok_04_gevels_en_doorsnede_2020_11_18_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 1235_DO-09_berging_2020_11_18_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- leuren_en_materialenstaat_2020_11_09_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 1235_DO-10a_BVO_m2_m3_2020_11_18_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 1235_DO-10b_BVO_m2_m3_2020_11_18_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 00208aaA0_mj_Bouwbesluitberekeningen_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 00208aaA2_mj_Brandveiligheidsconcept_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- R0200208aaA3_jhh_Bouwbesluittoets_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 21088_D-01_2020-11-09_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 21088_D-03_2020-11-09_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 21088_D-04_2020-11-09_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 21088_D-06_2020-11-09_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- ouwakoestiek_Zuiderkade_te_Emmeloord_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- Bouwaanvraag_riolering-BA-02_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- Bouwaanvraag_riolering-BA-04_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- Emmeloord_-_Zuiderkade_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- Nieuwbouw 68 appartementen Zuiderkade Emmeloord (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 21088_Documentenlijst_2020-11-09_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 21088_D-02_2020-11-09_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 21088_D-05_2020-11-09_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- Bouwaanvraag_riolering-BA-01_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- Bouwaanvraag_riolering-BA-03_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- _bodemonderzoek_Zuiderkade_Emmeloord_pdf (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- Emmeloord_-_Zuiderkade_23-11-20_pdf (ontvangen d.d. 23-11-2020)
- S02284_-_Overzicht_bouwkosten_V2_pdf (ontvangen d.d. 04-12-2020)
- 21088_1_v1_Rapport_2020-12-02_pdf (ontvangen d.d. 04-12-2020)
- ne_grond_en_1e_verdieping_2020_12_10_pdf (ontvangen d.d. 11-12-2020)
- 1235_tekeningenlijst_2020_12_10_pdf (ontvangen d.d. 11-12-2020)
- -04_blok_03_plattegronden_2020_12_10_pdf (ontvangen d.d. 11-12-2020)
- _verdieping_zolder_en_dak_2020_12_10_pdf (ontvangen d.d. 11-12-2020)
- 35_DO-08_principe_details_2020_12_10_pdf (ontvangen d.d. 11-12-2020)
- -06_blok_04_plattegronden_2020_12_10_pdf (ontvangen d.d. 11-12-2020)
- Welstandsadvies 17-12-2020 (ontvangen d.d. 17-12-2020)
- oTK2Dn_realisatiefase-natuurgebieden_pdf (ontvangen d.d. 16-03-2021)
- r9tT7bqM_gebruiksfase-natuurgebieden_pdf (ontvangen d.d. 16-03-2021)
- 8D7Cn_gebruiksfase-eigen_rekenpunten_pdf (ontvangen d.d. 16-03-2021)
- R3B_realisatiefase-eigen_rekenpunten_pdf (ontvangen d.d. 16-03-2021)
- Emmeloord_201648_not_stikstof_v2_pdf (ontvangen d.d. 16-03-2021)

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 68 appartementen met bergingen/HZ_WABO 2020-2117

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 (bouwplaats situering), 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 constructie berekeningen en tekeningen, alvorens er gestart wordt met enige uitvoeringwerkzaamheden.
 - Definitieve berekening (en tekening) van de stabiliteit
 - Tekening en berekening van de prefab kap, inclusief verbindingen.
 - De definitieve staaltekeningen (productietekeningen).
 - Gegevens en bescheiden van de liftconstructie
 - Tekening en berekening van de balkonbevestiging (Isokorf o.g.).
 - Tekening en berekening van het baluster en handregel van het balkon, inclusief bevestiging/verankering.
 - Definitieve tekening en berekening van de breedplaatvloer (1e, 2e en 3e verdieping), inclusief platenboekje en overzicht leidingverloop.
 - Definitieve tekening en berekening van de prefab begane grondvloer (kanaalplaatvloer).
 - Indien toegepast: Tekening en berekening prefab betontrap en/of betonlateien.
 - De definitieve staaltekeningen (productietekeningen) (en detailberekeningen van de verbindingen).
 - De paalwapeningsschets van de avegaarpalen
 - T.z.t. de rapportage van het akoestisch doormeten van alle palen.

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 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.

NB 2. Houdt rekening met de belastingen ter plaatse van gezamenlijke vloeren.

--> 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.

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 68 appartementen met bergingen/HZ_WABO 2020-2117

Voor de omgevingsvergunning betaalt u 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:

19 het atelier architecten
de heer E. Kampman
Postbus 19
8000 AA ZWOLLE