

Uw brief van	Uw kenmerk	Zaaknr. 017191597	Datum 3 september 2021
Onderwerp omgevingsvergunning HZ_WABO 2020-2325	Bijlagen geen	Inlichtingen dhr. E. Ruis, (0527) 63 34 05	

Beste heer,

Op 18 december 2020 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt 20 woningen bouwen aan de Jura 2 t/m 40 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 20 woningen.

Locatie

Het gaat in deze vergunning om het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, nr. 13183. De panden/verblijfsobjecten waarvoor ik u een vergunning verleen, hebben de volgende adressen Jura 2 t/m 40, 8303 PA 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.

Ingangsdatum besluit

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

Ik legde de aanvraag en het ontwerpbesluit ter inzage

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

Ik kreeg geen zienswijze op ons ontwerpbesluit

Voordat ik deze beslissing nam, heb ik het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Dat deed ik van 14 juni 2021 tot 26 juli 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 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 22 maart 2021. 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 naar de gemeentelijke welstandscommissie 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 overwegingenProjectomschrijving

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 20 woningen.

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-West" 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 of beheersverordening

Ik heb de aanvraag getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Emmeloord-West" en "Parapluplan parkeren". Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden waar het bouwplan op van toepassing is de bestemmingen wonen, verkeer en groen.

Gebruiksregels

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

Bouwregels

Op grond van artikel 17.2.1 onder a dienen gebouwen binnen het bebouwingsvlak gebouwd te worden. Het plan is gedeeltelijk gelegen buiten het bouwvlak.

Volgens artikel 17.2.1 onder d mogen er maximaal 10 woningen gebouwd worden. Het bouwplan voorziet in 20 woningen. Daarmee past het plan niet binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 17.2.1 onder f mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan 6,0 meter. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van circa 10,25 meter. Daarmee past het plan niet binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 17.2.1 onder j dienen (hoofd)gebouwen minimaal 2,0 meter uit de (zijdelingse) perceelsgrens gebouwd te worden. De afstand in het plan bedraagt 0 meter. Daarmee past het plan niet binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 17.2.1. onder k mag de breedte van de woning niet minder bedragen dan 4,5 meter. Het ingediende plan voldoet hieraan.

Parkeren

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van 20 aaneen gebouwde woningen koopwoningen. Op basis van de gemeentelijke parkeernota zijn deze woningen aan te merken als 'koop, tussen/hoek'. Wat betreft de ligging van het projectgebied wordt geconcludeerd dat deze valt onder 'Emmeloord rest bebouwde kom'. De bijbehorende parkeernorm is op basis van het bovenstaande respectievelijk 1,9 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersaandeel).

Parkeerbehoefte

Uitgaande van de eerdergenoemde uitgangspunten geldt dat met betrekking tot voorliggend initiatief sprake is van een parkeerbehoefte, inclusief bezoekersaandeel, van $(20 * 1,9 =)$ 38 parkeerplaatsen voor de woningen. Waarbij voor bezoekers $(20 * 0,3 =)$ 6 parkeerplaatsen zijn gereserveerd.

Aan de voorzijde van de te bouwen woningen in blok C worden in totaal 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Achter blok B worden, met graskeien, 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast komen bij een vijftal woningen in blok B een parkeerplaats op eigenterrein. In totaal worden er 33 openbare parkeerplaatsen en vijf parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het aantal

parkeerplaatsen dat benodigd is zonder bezoekersaantal is (38-6=) 32 parkeerplaatsen. Gelet op het aantal openbare parkeerplaatsen en parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gesteld dat er voldaan wordt aan de verwachte parkeerbehoefte.

Welstand

Op 12 maart 2021 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 of beheersverordening

Het perceel Jura 2 tot en met 40 te Emmeloord valt binnen de geldende bestemmingsplannen "Emmeloord-West" en "Parapluplan parkeren". Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming "verkeer en groen". Het gebruik van deze gronden ten behoeve van wonen is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Tevens voldoet het bouwplan niet aan alle bouwregels (zoals hierboven benoemd). 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 of de beheersverordening kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met:

- toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening 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 afwijkmogelijkheid volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo mee te werken aan de aanvraag. De reden is dat er geen afwijkmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan "Emmeloord-West".

Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkmogelijkheid (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 plan voorziet in een woningbouwontwikkeling ter plaatse van het projectgebied. Het concrete voornemen bestaat uit de realisatie van in totaal 20 koopwoningen. Deze woningen zijn verdeeld in 2 blokken (A en B) van respectievelijk 7 aaneen gebouwde koopwoningen en 1 blok (C) van respectievelijk 6 aaneen gebouwde koopwoningen. De woningen worden gasloos gerealiseerd.

De woningen in blok A worden met de voorgevel georiënteerd op de Jura, de woningen in blok B worden met de voorgevel georiënteerd op de Kaukasus. De woningen in blok C worden met de voorgevel georiënteerd op de Balkan. De achtertuinen van de woningen in blok A en B staan naar elkaar toe. De woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen en krijgen een bouwhoogte van circa 6 meter. Vier hoekhuizen krijgen een bouwlaag extra en een hogere bouwhoogte van circa 10 meter.

In het ontwerp van de woningen is ervan uitgegaan dat de woningen levensloopbestendig gerealiseerd worden. Zo wordt op de begane grond een slaapkamer en de badkamer gerealiseerd. Op de eerste verdieping komen twee slaapkamers en een hobbykamer. Een viertal hoekwoningen krijgen daarnaast ook een zolder. Op de platte daken van de woningen komen tenslotte zonnepanelen met mos sedum waardoor er een groen dak ontstaat.

Aan de achterzijde van blok A en blok B komen 18 parkeerplaatsen ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling. Bij blok C komen aan de voorzijde in totaal 15 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen liggend bij blok C worden ontsloten op de Kaukasus. De andere parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Jura. Tenslotte worden er nog enkele parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Vooroverleg adviespartners

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan uitgezet bij provincie en waterschap. De adviespartners hebben positieve reacties afgegeven.

De aanvraag bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met het document “de Jura, Emmeloord 20 woningen”. Op 18 december 2021 is de definitieve ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangen onevenredig worden geschaad.

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

Documenten

Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

- BA-PD_Principe_detaillering_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- BA-R_Renvooi_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- BA-S_Situatie_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- BBB_2020-2959_Type-A_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- BBB_2020-2959_Type-B_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- BBB_2020-2959_Type-C_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Jura_Emmeloord_Balkan_jpg (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Emmeloord_Hoek_Espelervaat_Kaukasus_jpg (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Jura_Emmeloord_Hoek_Jura_Espelervaat_jpg (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Jura_Emmeloord_Hoek_Kaukasus_Jura_jpg (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Jura_Emmeloord_Perspectief_Urkerweg_jpg (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Jura_Emmeloord_Perspectief_Kaukasus_jpg (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Kleur_en_materialenschema_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- ROB_Emmeloord_De_Jura_20_15-12-2020_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Bouw 20 Woningen De Jura te Emmeloord (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Welstandsadvies 12-03-2021 (ontvangen d.d. 12-03-2021)
- 21_757-290_pdf (ontvangen d.d. 03-05-2021)
- 01-02_constructie_overzichten_blok_B_pdf (ontvangen d.d. 03-05-2021)
- 01-03_constructie_overzichten_blok_C_pdf (ontvangen d.d. 03-05-2021)
- 01-01_constructie_overzichten_blok_A_pdf (ontvangen d.d. 03-05-2021)
- KM_C308_bo21042617470_pdf (ontvangen d.d. 03-05-2021)
- A-01_Plattegronden_Blok_A_03-05-2021_pdf (ontvangen d.d. 03-05-2021)
- A-05_Plattegronden_Blok_C_03-05-2021_pdf (ontvangen d.d. 03-05-2021)
- A-03_Plattegronden_Blok_B_03-05-2021_pdf (ontvangen d.d. 03-05-2021)
- 2_Gevels_en_Doorsneden_Blok_A_260521_pdf (ontvangen d.d. 26-05-2021)
- 4_Gevels_en_Doorsneden_Blok_B_260521_pdf (ontvangen d.d. 26-05-2021)
- BS_Gemeente_260521_pdf (ontvangen d.d. 26-05-2021)
- 6_Gevels_en_Doorsneden_Blok_C_260521_pdf (ontvangen d.d. 26-05-2021)

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 20 woningen/HZ_WABO 2020-2325

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).**
 - Definitieve tekening en berekening van de prefab vloeren; 2e en 1e verdieping, platdak en begane grondvloer (inclusief ravelingen).
 - Definitieve tekening van het balkrooster (inclusief wapeningstekeningen) en palenplan, inclusief funderingsdetails en overige relevante informatie.
 - Definitieve tekening en berekening van de prefab HSB wanden inclusief verbindingen en koppelingen.
 - De paalwapeningsschets van de prefab heipalen.
 - (t.z.t.) Kalenderstaat van alle palen. (Dit rapport dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag alvorens er gestart wordt met de overige onderdelen van de fundering).

De bovengenoemde stukken moeten gezien, gecontroleerd en geaccordeerd zijn door de coördinerend constructeur (middels een akkoordstempel). 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.

Extra opmerking 1. Let bij de berekening van het platdak op dat ook de zonnepanelen + ballast, sedum en sneeuwophoping meegenomen worden.

Extra opmerking 2. Goed opletten met de uitvoering dat de juiste kwaliteit kalkzandstenen toegepast worden.

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 20 woningen/HZ_WABO 2020-2325

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:

Heeren 3 Architecten
de heer S.H. Meijer
Nieuwstraat 31
8441 GC HEERENVEEN