

Flevoland Financieel Advies B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 81
8300 AB EMMELOORD

Uw brief van	Uw kenmerk 1724	Zaaknr. 017197563	Datum 11 februari 2022
Onderwerp omgevingsvergunning HZ_WABO 2021-0475	Bijlagen geen	Inlichtingen [REDACTED], [REDACTED]	

Beste [REDACTED],

Op 26 juni 2018 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt een kantoor en appartementen bouwen aan de Koningin Julianastraat 2 tot en met 34 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 een kantoor en appartementen.

Locatie

Het gaat in deze vergunning om de percelen kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, nummers 12838 en 13387. De panden/verblijfsobjecten waarvoor ik u een vergunning verleen, hebben de volgende adressen Koningin Julianastraat 2 t/m 34, 8302 CD te Emmeloord.

Voorschriften

In de bijlage bij de omgevingsvergunning 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

In 2018 is voorliggende aanvraag vergund met de reguliere procedure. Na een beroepsprocedure bij de rechtbank is de omgevingsvergunning vernietigd, omdat de verkeerde procedure gevolgd was. Er zijn wel leges betaald.

Legesnota reguliere procedure

Begroting der bouwkosten € [REDACTED]

Legeskosten omgevingsvergunning

Bouwactiviteiten	€	[REDACTED]
Advies Welstandscommissie	€	
Binnenplanse afwijking	€	
Binnenplanse afwijking	€	
Buitenplanse kleine- of tijdelijke afwijking	€	
Buitenplanse kleine- of tijdelijke afwijking	€	
Buitenplanse kleine- of tijdelijke afwijking	€	

Technische brandpreventieve voorzieningen	€	
Totaal omgevingsvergunning	€	
<u>Legesnota uitgebreide procedure</u>		
Begroting der bouwkosten	€	
<u>Legeskosten omgevingsvergunning</u>		
Bouwactiviteiten	€	
Advies Welstandscommissie	€	
Grote buitenplanse afwijking	€	
Verklaring van geen bedenkingen	€	
Technische brandpreventieve voorzieningen	€	
Totaal omgevingsvergunning	€	

Verschil leges reguliere procedure en uitgebreide procedure

Er is nog een bedrag verschuldigd van € . U ontvangt voor de legeskosten een aparte nota van ons.

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 afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

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 (0527) van het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving.

Ik kreeg zienswijzen op ons ontwerpbesluit

Voordat ik deze beslissing nam, heb ik het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Dat deed ik van 18 juni 2021 tot 30 juli 2021 (volgens de Algemene wet bestuursrecht). Op het ontwerpbesluit kregen wij zienswijzen. Deze zienswijzen worden beantwoord in de nota die als bijlage aan deze beschikking is toegevoegd.

De zienswijzen vormen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen. Er is een tekening met extra fietsparkeerplekken toegevoegd en er heeft aanvullend parkeeronderzoek plaatsgevonden. De zienswijzen vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard. De omgevingsvergunning hoeft daardoor niet opnieuw ter inzage te worden gelegd.

Ik volgde de uitgebreide procedure

Ik heb de besluitvormingsprocedure uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ik heb de aanvraag getoetst aan:

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

U leverde gegevens aan

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

Uw aanvraag is ontvankelijk

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

Het college is het bevoegd gezag

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

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

Wij vroegen advies

Ik heb de aanvraag ter advies aan de 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 overwegingen

Projectomschrijving

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een kantoor en appartementen.

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, de Deel - Stadshart”, het bestemmingsplan “Parapluplan parkeren” 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, de Deel - Stadshart”. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden waar het bouwplan op van toepassing is de bestemming “Kantoor” in combinatie met de bouwaanduiding “plat dak”, de bestemming “Groen” en de bestemming “Verkeer” in combinatie met de functieaanduiding “Parkeerterrein”.

Gebruiksregels

Het bouwplan beoogt het gebruik van het perceel als kantoor met wonen. Binnen de gebruiksdoeleinden van deze bestemming is wonen niet toegestaan.

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere werken en in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende percelen.

De voor “Kantoor” aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

De voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden en ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein” (deze aanduiding is ter plaatse van het projectgebied opgenomen), tevens voor een parkeerterrein.

Bouwregels

Op grond van artikel 9.2.1 onder a dienen gebouwen binnen het bebouwingsvlak gebouwd te worden. Het plan is gedeeltelijk gelegen buiten het bouwvlak.

Volgens artikel 9.2.1 onder b mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan 15,5 meter. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 17,05 meter. Daarmee past het plan niet binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 9.2.1 onder c dient een gebouw plat afgedekt te zijn. Het ingediende bouwplan heeft aan de bovenkant een schuin dak (dubbel lessenaar dak). Daardoor voldoet het plan niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Welstand

De welstandscommissie heeft, met inachtneming van de criteria zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota, met aandachtspunt voor de dakhelling, op 13 juli 2018 een positief advies uitgebracht.

Voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke regels

Bestemmingsplan

Het perceel Koningin Julianastraat te Emmeloord valt binnen het geldende bestemmingsplan “Emmeloord, de Deel - Stadshart” en het bestemmingsplan “Parapluplan parkeren”. Binnen het bestemmingsplan “Emmeloord, de Deel – Stadshart” heeft het perceel de bestemming “Kantoor” in combinatie met de bouwaanduiding “plat dak”, de bestemming “Groen” en de bestemming “Verkeer” in combinatie met de functieaanduiding “parkeerterrein”.

Het gebruik van gronden ten behoeve van wonen is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Tevens wordt er een hellingbaan binnen de bestemming “groen” gerealiseerd, dit is niet passend in de bestemming. Daarom is de aanvraag strijdig met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “parapluplan parkeren” zorgt ervoor dat de nota parkeernormen Noordoostpolder 2016 wordt gehanteerd bij nieuwbouw- en verbouwplannen.

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, eerste lid, 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 afwijkmogelijkheid volgens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 1° Wabo mee te werken aan de aanvraag. In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om voor de bouwhoogte af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, echter zijn er meerdere strijdigheden met het bestemmingsplan waardoor een binnenplanse afwijking onvoldoende is om de complete aanvraag te kunnen vergunnen.

Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkmogelijkheid (kruimel) volgens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 2° Wabo mee te werken aan de aanvraag. Vanwege vaste rechtspraak (zie onder andere: ABRvS 21 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:963 en ABRvS 4 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:338) kan het college geen gebruik maken van de categorieën in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het college heeft de omgevingsvergunning verleend door het volgen van de reguliere voorbereidingsprocedure. De rechtbank Midden-Nederland heeft op 1 oktober 2020 uitspraak gedaan in beroep. De rechtbank heeft de beroepen gegrond verklaard, de bezwaren ook gegrond verklaard en de omgevingsvergunning herroepen. Het college moet opnieuw op de aanvraag voor een omgevingsvergunning beslissen. Dit kan alleen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo. De beslissing op de aanvraag moet dus worden voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Wabo.

Ik kan dus 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

In het bestemmingsplan heeft het perceel (grotendeels) de bestemming kantoor. Binnen het bouwvlak mag bij recht een gebouw worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 15,5 meter. Het aangevraagde bouwplan is qua bouwvolume grotendeels passend in het bouwvlak. In de ruimtelijke onderbouwing is uitvoerig omschreven waar het plan strijdig is ten opzichte van het bestemmingsplan. Daarnaast is de bestemming kantoor, terwijl het bouwplan voorziet in een gebouw voor een kantoorfunctie en een woonfunctie. Wonen is niet toegestaan binnen de bestemming. Hiervoor wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen.

Het initiatief is passend in het Centrumplan Emmeloord. Het betreft een gebouw voor kantoor en wonen. Het gebouw is iets verder van de Residence afgelegen en iets meer opgeschoven richting de Koningin Julianastraat dan bij recht is toegestaan binnen het bestemmingsplan. Met deze verschuiving wordt rekening gehouden met de ligging van de hoofdwaterleiding. De verschuiving richting de Koningin Julianastraat betreft een verschuiving van een meter in het centrumgebied. De afstand tot de bebouwing langs de Koningin Julianastraat is ruim 30 meter. In de ruimtelijke onderbouwing is uitvoerig ingegaan op het woon- en leefklimaat van de omgeving, alsmede de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

De aanvraag bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met het document "Omgevingsvergunning, Emmeloord, Koningin Julianastraat – Onder de Toren". Op 14 mei 2021 is de definitieve ruimtelijke onderbouwing ingediend. De wijziging ten opzichte van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 9 februari 2021 betreft de vermelding van de vooroverlegreacties van de Provincie en het Waterschap.

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

Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid is op 1 april 2021 het bouwfysisch rapport geluidwering gevel ingediend. Met de genoemde geluidwerende voorzieningen is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Middels de toegepaste voorzieningen wordt een geluidsniveau in het verblijfsgebied van 33 dB 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 opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo, alsmede artikel 6.5 eerste lid, Bor, wordt de aanvraag met betrekking tot de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is de mogelijkheid geboden aan de gemeenteraad om een lijst met categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke verklaring van geen bedenkingen (VVGB) niet vereist is. De raad heeft op 16 december 2010 een dergelijke lijst vastgesteld. Deze lijst is hierna verschillende keren aangevuld.

Het project valt naar het oordeel van het college onder deze lijst. De aanvraag om omgevingsvergunning vindt zijn grondslag namelijk in het Centrumplan Emmeloord waar de gemeenteraad mee heeft ingestemd op 10 juli 2017 en 17 oktober 2017 (categorie A2 van deze lijst). Binnen het Centrumplan Emmeloord is deze locatie aangemerkt als locatie voor een combinatie van wonen en werken. Met het vaststellen van het "Centrumplan Emmeloord" heeft de gemeenteraad zich al over de wenselijkheid van het plan uitgelaten. Daarnaast is het voor de functieomzetting naar wonen ook een woningbouwplan op een locatie in bestaand stedelijk gebied (categorie F van deze lijst). Het kantoorgedeelte op zichzelf beschouwd is al passend in het bestemmingsplan.

Zorgvuldigheid

Omdat er sprake is geweest van een beroepsprocedure waarbij eisers als argument naar voren hebben gebracht dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven voor het plan, is het plan alsnog voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 7 juni 2021 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven – onder voorbehoud van zienswijzen – voor het bouwen en het in strijd handelen met regels ruimtelijke ordening van een kantoor en appartementen aan de Koningin Julianastraat/Onder de Toren te Emmeloord. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 31 januari 2022 een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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

Besluit

Het college onderschrijft de ruimtelijke onderbouwing die is ingediend door de aanvrager. Het college is van oordeel dat met deze aanvraag, gelet op de aard en omvang van de locatie, de ontwikkeling als geheel en alle ruimtelijke onderdelen afgewogen te hebben, derden niet of althans niet onevenredig in hun belangen worden geschaad bij het verlenen van deze omgevingsvergunning.

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, sub a en artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo besluit ik de omgevingsvergunning voor het bouwen en handelen in strijd met ruimtelijke regels van een kantoor en appartementen aan de Koningin Julianastraat te Emmeloord te verlenen.

Documenten

Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

- 0009_A_NEN_6068_rapportage_Emmeloord_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- 6626-B1_rev0_15-06-2018_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- 6626-G2_rev0_15-06-2018_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- 6626-P1_rev0_15-06-2018_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- Epc-ventilatie-daglicht_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- rincipe_E-installaties_parkeergarage_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- e_E-installaties_1e_verdieping_wonen_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- E-installaties_2e_verdieping_kantoor_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- e_E-installaties_4e_verdieping_wonen_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- rincipe_W-installaties_parkeergarage_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- e_W-installaties_1e_verdieping_wonen_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- e_W-installaties_2e_verdieping_wonen_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- e_W-installaties_3e_verdieping_wonen_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)

- e_W-installaties_4e_verdieping_wonen_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- BA-02_Begane_grond_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- _en_4e_Verd_Wonen_en_2e_Verd_Kantoor_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- BA-06_Gevels_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- BA-R_Renvooi_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- BA-01_Stallingsgarage_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- Kleur_en_materialenschema_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- BA-I1_Impressie_Achterzijde_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- A-I3_Impressie_Inrit_Stallingsgarage_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- ingin_Julianastraat_-_Onder_de_Toren_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- e_E-installaties_3e_verdieping_wonen_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- a_elektrotechnische_energieverdeling_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- e_E-installaties_2e_verdieping_wonen_pdf (ontvangen d.d. 28-06-2018)
- Principe_W-installaties_begane_grond_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- E-installaties_1e_verdieping_kantoor_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- W-installaties_1e_verdieping_kantoor_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- Principe_E-installaties_begane_grond_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- W-installaties_2e_verdieping_kantoor_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- Bijlage_1_sanitairstaat_24-05-2018_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- komschrijving_installaties_20180524_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- 6626-stat-berek-15-06-2018_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- _en_2e_Verd_Wonen_en_1e_Verd_Kantoor_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- 6626-G3_rev0_15-06-2018_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- BA-05_Dak_en_Doorsnede_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- 6626-G1_rev0_15-06-2018_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- BA-S1_Situatie_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- 2018-05-25_BOUWBESLUIT_RAPPORTAGE-S_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- BA-PD_Principe_Details_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- ek_Koningin_Julianastraat_-_Onder_de_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- BA-I2_Impressie_Voorzijde_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- schets_1_balkon_28-6-17_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- Emmeloord_171785d_rap_vo_pdf (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- Bouwkostenraming_pdf (ontvangen d.d. 30-07-2018)
- Bouw kantoor en appartementen te Emmeloord (ontvangen d.d. 29-06-2018)
- welstandsadvies 13-07-2018 (ontvangen d.d. 13-07-2018)
- 6626-stat-berek-15-06-2018 (ontvangen d.d. 24-07-2018)
- ROB Emmeloord, Julianastraat - Onder de Toren (14-5-2021) (ontvangen d.d. 14-5-2021)
- Bijlage 2 bezonningsstudie
- Bijlage 3 akoestisch onderzoek
- Bijlage 5 AERIUS-berekening
- Bijlage 6 natuurwaardenonderzoek
- Bijlage 7 aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling
- Bijlage 8 Parkeeronderzoek (Bijlage 8 bij ROB)
- Bouwfysisch rapport geluidwering gevel d.d. 1 april 2021

Zelf toegevoegd:

- Vooroverleg waterschap
- Vooroverleg provincie
- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad
- BA-S1 Situatie 1_100 (fiets parkeren)
- Nota beantwoording zienswijzen 20211201

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 [REDACTED]. Of stuur een e-mail naar: [REDACTED].

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

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,



mevrouw [REDACTED]
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 kantoor en appartementen/HZ_WABO 2021-0475

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. **Brandveiligheid:**
 1. **De constructie parkeerkelder 90 minuten brandwerendheid. De constructeur dient de tijdsduur van het bezwijken nog nader in te dienen. Zie 3.1. van het rapport Brandveiligheid.**
 2. **Het UPD of PvE voor de brandmeldinstallatie dient minimaal 4 weken voor aanbrengen van de installatie ter toetsing te worden aangeboden.**
 3. **Zoals in het rapport Brandveiligheid is aangegeven moeten alle productcertificaten van de brandpreventieve bouwkundige- en technische producten aangeleverd worden aan de gemeente Noordoostpolder.**
 4. **De trapbreedte van de hoofdtrap dient minimaal 1,2 meter te bedragen.**
7. **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 breedplaatvloeren, inclusief platenboekje en overzicht leidingverloop.
 - Definitieve tekening en berekening van de prefab betonpenanten inclusief verbindingen en koppelingen.
 - Tekening en berekening prefab betontrap en bordessen.
 - Tekening en detailberekening van de vloer/balkonafdeling inclusief bevestiging.
 - Definitieve tekening en berekening van de prefab HSB-wanden inclusief verbindingen en koppelingen.
 - Onderbouwing van de hemelwaterafvoeren / noodoverstorten. (Er is niet gerekend met wateraccumulatie in de statische berekening).
 - Definitieve tekening van het balkrooster, wapeningstekeningen en palenplan, inclusief funderingsdetails en overige relevante informatie.
 - Gegevens en bescheiden van de liftconstructie
 - De paalwapeningsschets van de avegaarpalen
 - (t.z.t.) De rapportage van het akoestisch doormeten van alle palen. (Dit rapport dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag alvorens er gestart wordt met de overige onderdelen van de fundering).
 - Bouw- & sloopveiligheidsplan, conform landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid, versie 1.2 augustus 2018 van Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland. Inclusief het hijsplan, 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 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. 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 + Nationale Bijlage hoofdstuk 4.

Extra opmerking 2. Er is geen rekening gehouden met de belasting uit zonnepanelen op het platdak. Deze mogen dan ook NIET toegepast worden tenzij de onderliggende onderdelen hierop gecontroleerd worden en goedgekeurd zijn door het bevoegd gezag.

Extra opmerking 3. Er dient een luchtdoorlatenheidstest (blowerdoortest) uitgevoerd te worden in verband met de garantie op luchtdichtbouwen. Uitvoeren conform NEN 2686/A2 2008.

Extra opmerking 4. Er dient een MPG berekening aangeleverd te worden.

Voorschrift geluid

Het bouwplan dient te voldoen aan de geluidwerende voorzieningen opgenomen in hoofdstuk 4 van "bouwfysisch rapport geluidwering gevel d.d. 1 april 2021". Vervanging door alternatieven met dezelfde akoestische eigenschappen is mogelijk. Dit dient overlegd te worden met de bouwinspecteur van de gemeente. Daar waar de tekeningen behorende bij de aanvraag afwijken van het gestelde in rapport wordt de uitvoering conform dat rapport uitgevoerd.

Algemene informatie

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

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

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

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

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

Let op:

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

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

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

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

Overige informatie bij vergunning het bouwen van een kantoor en appartementen/HZ_WABO 2021-0475

Voor de omgevingsvergunning betaalt u € [REDACTED] 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 beroep instellen tegen uw vergunning

Wij publiceren ons besluit in 'De Noordoostpolder'. Stelt iemand beroep in? 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:

