

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Uw brief van Uw kenmerk Zaaknr. Datum
 201279 017191558 18 maart 2022

Onderwerp Bijlagen Inlichtingen
omgevingsvergunning geen [Redacted]
HZ_WABO 2020-2316

Beste heer [Redacted],

Op 18 december 2020 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt het appartementencomplex "Rondeel" bouwen met 19 appartementen en een kantoorruimte aan de Deel 22 en 23-01 tot en met 23-19 te Emmeloord. U vraagt de vergunning aan voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met ruimtelijke ruimtelijk regels.

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 appartementencomplex "Rondeel" met 19 appartementen en kantoorruimte.

Locatie

Het gaat in deze vergunning om het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, nr. 13117. De panden/verblijfsobjecten waarvoor ik u een vergunning verleen, hebben de volgende adressen de Deel 22 en 23-01 tot en met 23-19, 8302 EK 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:

Begroting der bouwkosten	€	[Redacted]
Verklaring van geen bedenkingen (gemeenteraad)	€	[Redacted]
Buitenplanse afwijking	€	[Redacted]
Bouwactiviteiten	€	[Redacted]
Advies Welstandscommissie	€	[Redacted]
Totaal omgevingsvergunning	€	[Redacted]

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 E. Ruis (0527) 63 34 05 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 november 2021 tot 30 december 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 zijn twee tekeningen gewijzigd:

- Document '01_kelder_en_begane_grond_2022_01_10_pdf' is een stuk tekst toegevoegd over loze leidingen in de kelder voor toekomstige autolaadpalen én bij de begane grond is de entreeur aan de westelijke gevel zelfsluitend uitgevoerd; en
- Document 'erdieping_en_dakoverzicht_2022_01_10_pdf' is een stuk tekst toegevoegd dat het dak uitgevoerd gaat worden met een valbeveiligingssysteem en verankeringsvoorziening.

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;
- 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 de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder en welstandscommissie 'het Oversticht' gestuurd. Dat deed ik volgens artikel 2.26 en artikel 2.27, 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 appartementencomplex "Rondeel" met 19 appartementen en een kantoorruimte. Onder dit pand wordt een parkeergarage gerealiseerd.

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 "Verkeer" in combinatie met de functieaanduiding "parkeerterrein".

Gebruiksregels

Binnen de bestemming "Verkeer" zijn de gronden bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden en ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan. Ondergeschikt zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, terreinen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en kabels en leidingen toegestaan.

Bouwregels

Volgens artikel 10.2.1 van de bestemming "Verkeer" mogen er geen gebouwen worden gebouwd binnen de bestemming verkeer.

Welstand

Op 20 april 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

Het perceel de Deel 22 en 23-01 tot en met 23-19 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 "Verkeer" in combinatie met functieaanduiding "parkeerterrein". Het gebruik van gronden ten behoeve van wonen met kantoorruimte is niet mogelijk op basis van dit artikel van het bestemmingsplan. 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 van de 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. De reden is dat er geen afwijkmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan “Emmeloord, de Deel - Stadshart” voor een afwijking zoals in dit bouwplan bedoeld.

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).

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

Aan de Deel 22 wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt het pand 'Rondeel' gerealiseerd. Het gebouw bevat 211 m2 kantoorruimte, 19 appartementen met alle bijbehorende bergruimten en een stallingsgarage. Deze laatste wordt ondergebracht op twee niveaus onder het gebouw, zodat de functies die direct aansluiten op De Deel geheel op straatniveau liggen. Door het half verdiepen van het achterste gedeelte is natuurlijke ventilatie mogelijk waar het gebouw net als de buurpanden boven het geplooid landschap aan het park zweeft.

Aan de voorzijde van het gebouw aan de Deel liggen over de volle breedte open puien met de bedrijfsfuncties met aansluitend aan de rechterzijde de inrit naar de parkeergarage en aan de linkerzijde de ingang van de woningen. In de parkeergarage worden 19 parkeerplaatsen en 19 bergingen gerealiseerd. Op de begane grond komen 3 appartementen met inpandige terrassen aan het park, die in combinatie met de kantoorruimte kunnen worden betrokken. Op de twee bouwlagen hierboven worden ieder zes ruime appartementen gerealiseerd en op de bovenste bouwlaag komen vier royale appartementen.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het centrum van Emmeloord is het centrumplan Emmeloord vastgesteld. Dit centrumplan bestaat uit drie onderdelen: een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een uitwerkingsagenda. Voor de ruimtelijke inpassing van het voornemen zijn het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan van belang.

Met de bouw van dit plan wordt het centrumgebied verder ontwikkeld. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan. Om alle functies op de begane grond te bereiken worden de gronden rondom geplooid aangelegd. Er is een gebouw ontstaan, in het groen, zonder achterkant. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing die overeenkomt met het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en daarmee passend is in de omgeving. Voor een uitvoerige uitwerking verwijs ik naar de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze ontwerp-vergunning.

Functionele inpassing

Het projectgebied is in het stedenbouwkundig plan opgenomen als een woon/werk locatie. In de plint van het gebouw komen mogelijkheden voor bedrijven in de vorm van kantoren, met daarboven appartementen. De beoogde functies komen dan ook overeen met de beoogde functies uit het stedenbouwkundig plan en passen daarmee in de omgeving.

Geluid

Ten behoeve van dit plan wordt separaat een besluit Hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder genomen. Het onderzoek dat hierbij hoort is het akoestisch onderzoek d.d. 1 februari 2021. Dit akoestisch onderzoek is ook als bijlage bij de aanvraag ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 19 april 2021 zit als bijlage 2 nog een verouderde versie. Dit is dus niet het juiste onderzoek. Het juiste onderzoek behoort inmiddels tot de bijlagen behorende bij de aanvraag.

Uit de berekeningen blijkt verder dat niet gezoneerde 30 km-wegen een hogere geluidbelasting veroorzaken dan de in het kader van de Wgh gezoneerde Korte Dreef. Bij het vaststellen van de benodigde geluidwering in de gevels van de woningen dient rekening te worden gehouden met de totale geluidbelasting, inclusief de 30 km-wegen.

Het Bouwbesluit 2012 gaat ervan uit dat een normale gevel een geluidwering heeft van tenminste 20 dB(A). Verder geldt als uitgangspunt dat het maximaal toelaatbare binnen niveau 33 dB bedraagt. Om aan de vereiste karakteristieke geluidwering te kunnen voldoen, en het wettelijk binnen niveau van 33 dB te kunnen garanderen, zijn berekeningen noodzakelijk. Uit de berekeningen in het onderzoek d.d. 26 april 2021 blijkt dat geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn. Hiervoor is een voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

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 derde lid, van het 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 niet onder deze lijst. De aanvraag om omgevingsvergunning vindt zijn grondslag in het Centrumplan Emmeloord waar de gemeenteraad mee heeft ingestemd op 10 juli 2017 en 17 oktober 2017 (categorie A2 van deze lijst). Pagina 25 bevat een themakaart met het onderwerp 'hoogte'. Het project 'Rondeel' mag volgens deze themakaart 3 bouwlagen hebben. In werkelijkheid krijgt het gebouw 4 bouwlagen.

Het ontwerpbesluit heeft op 19 mei 2021 zonder VVGB ter inzage gelegen. Na beoordeling van de zienswijzen is geconstateerd dat er alsnog een VVGB van de gemeenteraad benodigd was. De gemeenteraad heeft op 8 november 2021 een ontwerp VVGB afgegeven en deze heeft vanaf 18 november 2021 voor zes weken ter inzage gelegen onder voorbehoud van zienswijzen. Op 16 februari 2022 heeft de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Vooroverleg adviespartners

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan uitgezet bij provincie en waterschap. De opmerkingen van provincie (01-02-2021) en waterschap (29-01-2021) zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

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 Deel te Emmeloord te verlenen.

Documenten

Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

- 1279_DO_tekeningenlijst_2020_12_15_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 279_DO-00_nieuwe_situatie_2020_12_15_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- O-02A_1e_en_2e_verdieping_2020_12_15_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 1279_DO-03_gevels_2020_12_15_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 1279_DO-04_doorsneden_2020_12_15_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 79_DO-05_principe_details_2020_12_15_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- leuren_en_materialenstaat_2020_11_27_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Brandveiligheidsconcept_2020_12_16_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 21087__DO-01_2020-12-17_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 21087__DO-02_2020-12-17_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 21087__DO-03_2020-12-17_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 21087__DO-04_2020-12-17_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 21087__DO-05_2020-12-17_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 21087__DO-06_2020-12-17_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 21087__DO-07_2020-12-17_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- 21087_1_v1_Bouwaanvraag_17-12-2020_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- WT-02_Riool_VD3_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- WT-02-00_Riool_KEL_BG_PDF (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- WT-02-01_Riool_VD1__VD_2_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- WT-04-00_Luchtbehandleing_1e__2e_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- WT-04-00_Luchtbehandleing_3e__dak_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- WT-04-00_Luchtbehandleing_ke_bg_pdf (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- Nieuwbouw 19 appartementen Rondeel Emmeloord (ontvangen d.d. 18-12-2020)
- bouwbesluittoets_2020_12_21_pdf (ontvangen d.d. 22-12-2020)
- 9344rapportage_pdf (ontvangen d.d. 04-01-2021)
- 01_kelder_en_begane_grond_2021_03_10_pdf (ontvangen d.d. 11-03-2021)
- 1279_tekeningenlijst_2021_03_10_pdf (ontvangen d.d. 11-03-2021)
- gevelwering_Het_Rondeel_te_Emmeloord_pdf (ontvangen d.d. 28-04-2021)
- 20210201 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Rondeel 01-02-2021 (ontvangen d.d.)
- Emmeloord - De Deel 22 19-04-2021 (ontvangen d.d. 19-04-2021)
- erdieping_en_dakoverzicht_2022_01_10_pdf (ontvangen d.d. 10-01-2022)
- 01_kelder_en_begane_grond_2022_01_10_pdf (ontvangen d.d. 10-01-2022)
- 1279_tekeningenlijst_22-01-10_pdf (ontvangen d.d. 10-01-2022)

Door mij toegevoegd:

- Welstandsadvies 20-04-2021 (ontvangen d.d. 20-04-2021)
- 13april2021 Advies bodem de deel 22 D2021-163876 (ontvangen d.d. 13-04-2021)
- Mail 17-03-2021 betreffende akoestisch onderzoek
- Vooroverlegadvies waterschap d.d. 29-01-2021
- Vooroverlegadvies Provincie d.d. 01-02-2021
- Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor een bouwplan voor 19 appartementen en kantoorruimte (project "Rondeel")
- Bijlage 2 - Nota beantwoording zienswijzen 20220112 Rondeel (ontvangen d.d. 12-01-2022)
- Besluit Hogere Waarde Rondeel

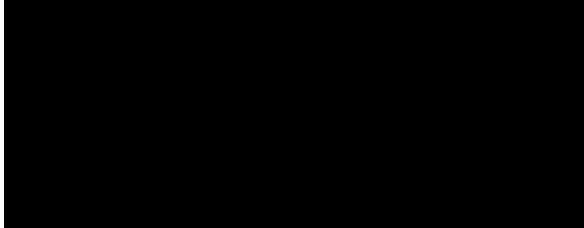
Deze stukken maken deel uit van de vergunning.

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,



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 appartementencomplex "Rondeel" met 19 appartementen en kantoorruimte/HZ_WABO 2020-2316

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 inrichting), 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. Het pve dient nog aangeleverd te worden.
7. We zien steeds meer initiatieven met zonnepanelen en elektrische laadpalen (energietransitie) ontstaan. Mochten deze gedachte en plannen ook bij dit bouwwerk van toepassing zijn dan geldt het volgende: Het plaatsen van laadpalen, zonnepanelen en aanverwante installatie onderdelen inclusief mogelijke opslag van energie brengt extra brandrisico's met zich mee. Neem risico reducerende maatregelen/ voorzieningen en denk goed na over de locatie van omvormers en mogelijke opslagsystemen. Het is onduidelijk of er hier bij dit bouwwerk ook sprake van is en welke reducerende maatregelen hiervoor worden / zijn getroffen.
8. 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. (Dak- en verdiepingsvloeren).
 - Definitieve tekening en berekening van de prefab begane grondvloer (kanaalplaatvloer).
 - Definitieve tekening en berekening van de prefab (holle) betonwanden inclusief verbindingen en koppelingen.
 - Tekening en berekening van de balkonplaten, inclusief bevestiging (Isokorf).
 - Tekening en berekening prefab betontrap en bordessen.
 - Gegevens en bescheiden van de liftconstructie.
 - De definitieve staaltekeningen (productietekeningen).
 - Detailberekening van de verbindingen met bijbehorende tekeningen van de staalconstructie.
 - Het funderingsadvies inclusief het sonderingsrapport.
 - Definitieve tekening en berekening van de fundering, inclusief wapeningstekeningen.
 - 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).

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 (of tegen) 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. Indien van toepassing: rekening houden met opdrijven van de prefab kelderbak ten tijde van de uitvoering.

--> 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.

Voorschrift ten behoeve van geluidwerende voorzieningen

Indien onderstaande opgenomen geluidwerende constructies worden toegepast, als beschreven in het akoestisch onderzoek bepaling karakteristieke geluidwering appartementengebouw Het Rondeel te Emmeloord, d.d. 26 april 2021, wordt voldaan aan de vereiste karakteristieke geluidwering conform het Bouwbesluit. Daarnaast wordt voldaan aan het maximaal toelaatbare binnen niveau van 33 dB.

- Ventilatievoorzieningen

Ten aanzien van de ventilatie dienen, in aanvulling op de bouwtekeningen, suskasten te worden geplaatst. Dit dient te voldoen aan paragraaf 3.2 alsmede tabel 3.1 van het akoestisch onderzoek bepaling karakteristieke geluidwering appartementengebouw Het Rondeel te Emmeloord d.d. 28-04-2021.

- Naad- en kierdichtingen

Alle naden en aansluitingen van de kozijnen met omringende constructies dienen goed te worden afgedicht met een elastisch blijvende kit. Ter plaatse van de draaiende delen van de geluidrelevante verblijfsgebieden wordt een dubbele rondom doorlopende kierdichting (45 dB(A)) toegepast.

- Raam- en deurkozijnen

De raam- en deurkozijnen worden uitgevoerd in aluminium en hebben een Ra-waarde voor het spectrum wegverkeerslawaaï van 42 dB(A).

- Beglazing

Voorgevel

De kozijnen in de voorgevel dienen ter plaatse van de verblijfsruimten te worden voorzien van isolatieglas met een minimale opbouw van 8-15-55.2 mm (dikte 34 mm) of gelijkwaardig. Indien een andere glasopbouw wordt toegepast dan dient de opbouw zodanig te zijn dat een minimale Ra-waarde van 36 dB(A) wordt bereikt voor het spectrum wegverkeerslawaaï.

Linker zijgevel

De kozijnen in de linker zijgevel dienen ter plaatse van de verblijfsruimten te worden voorzien van isolatieglas met een minimale opbouw van 6-15-44.2 mm (dikte 30 mm) of gelijkwaardig. Indien een andere glasopbouw wordt toegepast dan dient de opbouw zodanig te zijn dat een minimale Ra-waarde van 32 dB(A) wordt bereikt voor het spectrum wegverkeerslawaaï.

Rechter zijgevel en achtergevel

De kozijnen in de rechter zijgevel en achtergevel kunnen worden voorzien van isolatieglas met een minimale opbouw van 4-15-5 mm of gelijkwaardig. Dit betreft een 'standaard' type glas en dus geen geluidwerende voorziening. Indien een andere glasopbouw wordt toegepast dan dient de opbouw zodanig te zijn dat een minimale Ra-waarde van 27 dB(A) wordt bereikt voor het spectrum wegverkeerslawaaï.

Een gelijkwaardige gevelwerende constructie is eveneens toepasbaar. Dit dient voor aanvang bouw ter controle te worden voorgelegd aan de bouwinspecteur van het cluster VTH van de gemeente.

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 appartementencomplex "Rondeel" met 19 appartementen en kantoorruimte/HZ_WABO 2020-2316

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:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]