

Xavitas Projectontwikkeling B.V.
Ecu 2
8305 BA EMMELOORD

Uw brief van	Uw kenmerk 133	Zaaknr. 0171107891	Datum 13 oktober 2022
Onderwerp omgevingsvergunning HZ_WABO 2022-0413	Bijlagen geen	Inlichtingen dhr. E. Ruis, (0527) 63 34 05	

Beste,

Op 28 februari 2022 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt zes woningen (drie twee-onder-één-kap woningen) bouwen en erfafscheidingen plaatsen aan de Jan van de Cappelle 18 t/m 28 te Creil. U vraagt de vergunning aan voor de activiteiten bouwen (Bouw), inrit/uitweg en handelen in strijd met ruimtelijke 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 zes woningen (drie twee-onder-één-kap woningen) en het plaatsen van erfafscheidingen.

Locatie

Het gaat in deze vergunning om het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie FW, nr. 711. De panden/verblijfsobjecten waarvoor ik u een vergunning verleen, hebben de volgende adressen Jan van de Cappelle 18 t/m 28, 8312 CP te Creil.

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:

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.

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. Dit is in afwijking van artikel 6.1 lid 2 van de Wabo. Op grond van artikel 6.2 van de Wabo is het college bevoegd om te bepalen, indien zij dat nodig achten, om het besluit onverwijld in werking te laten treden. Het college acht het in uw geval nodig om het besluit direct in werking te laten treden.

Dit betekent dat u mag beginnen met bouwen, maar wel op eigen risico, er kan namelijk nog beroep tegen de verleende vergunning ingediend worden.

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 25 augustus 2022 tot 6 oktober 2022 (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 8 april 2022. Daarmee heb ik genoeg informatie van u gekregen om uw aanvraag goed te kunnen beoordelen. Dit betekent dat uw aanvraag ontvankelijk is. Ik heb uw aanvraag in behandeling genomen.

Het college is het bevoegd gezag

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

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

Wij vroegen advies

Ik heb de aanvraag ter advies aan de 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 zes woningen (drie twee-onder-één-kap woningen) en het plaatsen van erfafscheidingen.

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 "Creil-Oost fase 2" 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 "Creil-Oost fase 2". 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 deze bestemming is het wel toegestaan deze gebruiksfunctie uit te oefenen.

Bouwregels

Op grond van artikel 8.2.1 onder a dienen gebouwen binnen het bebouwingsvlak gebouwd te worden en ter plaatse van de aanduiding vrijstaand er alleen vrijstaand gebouwd mag worden. Het plan is gelegen binnen het bouwvlak, maar er wordt niet vrijstaand gebouwd, hiermee voldoet het plan op dit punt niet aan het bestemmingsplan.

Volgens artikel 8.2.1 onder c en d mag de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan 6,0 en 11,0 meter. Het bouwplan heeft een goothoogte van 3,0 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 8.2.1 onder f dienen (hoofd)gebouwen minimaal 3,0 meter uit de (zijdellingse) perceelsgrens gebouwd te worden. De afstand in het plan bedraagt circa 2,0 meter. Daarmee past het plan niet binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 8.2.2. onder b dienen de afstand tot de voorgevel van het bijbehorende bouwwerk minimaal 1,0 meter te zijn. De afstand in het plan bedraagt 2,73 meter. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 8.2.2. onder c dienen de bijbehorende bouwwerken minimaal 1,0 meter uit de (zijdellingse) perceelsgrens gebouwd te worden. De afstand in het plan bedraagt minimaal 1,1 meter. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 8.2.2. onder f mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 3,5 meter bedragen. De goothoogte in het plan bedraagt 3,0 meter. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Het bouwplan is tevens getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'. In dit bestemmingsplan heeft de raad bepaald dat de in het plangebied aanwezige gronden alleen mogen worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij, op of onder het gebouw dan wel bij, op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort (artikel 4.1, sub a van de planregels). Bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning moet het college de beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen 2016 toepassen (artikel 4.3 van de planregels).

Het bouwplan ziet toe op de realisatie van een twee-onder-één-kap woning van het type koop twee-onder-één-kap. Gelet op de ligging van het projectgebied in het gebied overige kernen is sprake van een parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen. Uit de bij de aanvraag behorende tekeningen blijkt dat op het eigen terrein bij de woning(en) de volgende parkeervoorziening(en) wordt (worden) getroffen:

Parkeervoorziening	Aantal parkeervoorzieningen
Dubbele oprit zonder garage	2

Hiermee is sprake van een theoretisch aantal van 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein bij de woning(en). In de Nota Parkeernormen is echter opgenomen dat op dit theoretisch aantal parkeerplaatsen een reductiefactor moet worden toegepast. Toepassing van deze reductiefactor leidt tot een berekeningsaantal van 1,7 parkeerplaatsen. Het berekeningsaantal is kleiner dan de parkeerbehoefte. Hiermee wordt in beginsel niet voldaan aan het bepaalde in de Nota Parkeernormen 2016.

De raad heeft echter bepaald dat in dergelijke gevallen een initiatiefnemer kan verzoeken om geen of minder parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, maar gebruik te maken van de (rest)capaciteit in de openbare ruimte. De onderhavige bouwaanvraag merken wij aan als een dergelijk verzoek. Of er ruimte is om de parkeerbehoefte af te wentelen op de openbare ruimte, moet blijken uit een door de initiatiefnemer aan te leveren representatief parkeeronderzoek. In dit specifieke geval is het echter niet zinvol om een dergelijk onderzoek uit te laten voeren. Het project vindt namelijk plaats in een uitbreidingslocatie, waar het openbaar gebied nog niet of slechts deels is ingericht en woningbouw nog gaande is. Bij het ontwerp van de wijk is er echter rekening mee gehouden dat initiatiefnemers niet volledig in de parkeerbehoefte kunnen/zullen voorzien met de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein. Om die reden is voorzien in de realisatie van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De kosten voor de aanleg van deze parkeerplaatsen worden via de grondprijs doorberekend aan de initiatiefnemer. Met de realisatie van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied en de door initiatiefnemer op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2016.

Het verzoek om de resterende parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen na realisatie van 6 parkeerplaatsen op het eigen terrein, te mogen afwentelen op de openbare ruimte, kan worden gehonoreerd.

Het project is in overeenstemming met de Nota Parkeernormen 2016 en voldoet daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'.

Welstand

Op 18 maart 2022 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 Jan van de Cappelle 18 t/m 28 te Creil valt binnen het geldende bestemmingsplan "Creil-Oost fase 2". Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming "wonen". Het bouwen van twee-onder-één-kap woningen is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan op dit perceel. Ook is het bijbehorende bouwwerk bij type 01 aan de bovenzijde van het perceel in de bestemming 'tuin' gesitueerd. Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden. 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 "Creil-Oost fase 2".

Het college is wel 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 wel valt onder de categorieën in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit geldt echter alleen voor het bijbehorende bouwwerk wat in de bestemming 'tuin' wordt gerealiseerd.

Ik kan alleen aan de aanvraag meewerken volgens de laatste categorie (grote planologische afwijking). Deze afwijking geldt voor het afwijken van de aanduiding 'vrijstaand' toegestaan. Hierdoor moet het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Overwegingen

In de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen die onlosmakelijk verbonden is aan dit ontwerpbesluit is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 lid 1 Bor, wordt de aanvraag met betrekking tot de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 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. Deze aanvraag valt onder de lijst.

Conclusie

Het college onderschrijft de goede 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.

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.

Voor de activiteit uitrit/uitweg

We hebben uw aanvraag getoetst, daaruit is gebleken dat u geen omgevingsvergunning hoeft aan te vragen voor de activiteit 'aanleggen of veranderen van een uitweg'. De uitweg wordt aangelegd binnen de bebouwde kom en op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening bestaat hiervoor geen vergunningsplicht.

Toestemming

Voor de aansluiting op een gemeentelijke weg heeft u echter wel toestemming nodig. Een verzoek om toestemming voor het aanleggen van een uitweg binnen de bebouwde kom wordt door het Cluster Wijkbeheer (gemeentewerf) afgehandeld. Zij zullen bekijken of de inrit zoals u deze heeft aangevraagd aangelegd kan worden. Indien dit het geval is zullen ze u een offerte toezenden. Als u akkoord gaat met deze offerte wordt de inrit voor u aangelegd en onderhouden.

Documenten

Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

- W2N_21-2214_04-02-2022_U-101-BNR_3-4_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- 61220149_IJB_Geotechniek_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- W2N_21-2214_04-02-2022_U-101-BNR_1-2_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- W2N_21-2214_04-02-2022_U-102-BNR_1-2_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- W2N_21-2214_04-02-2022_U-102-BNR_3-4_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- W2N_21-2214_04-02-2022_U-103-BNR_1-2_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- W2N_21-2214_04-02-2022_U-103-BNR_3-4_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- W2N_21-2214_20220204_CB2_Type_1_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- W2N_21-2214_20220204_CB2_Type_2_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- 402_OVERZICHTSTEKENING_TYPE_01_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- 403_OVERZICHTSTEKENING_TYPE_02_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- 401_SITUATIE_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- DO_BOUWBESLUITTOETS_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- DO_DETAILS_pdf (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- 6 Tweekappers Jan van de Cappelle, Creil (ontvangen d.d. 28-02-2022)
- 05_SITUATIE_211206_pdf (ontvangen d.d. 18-03-2022)
- 0171107891 Aanvraag zes woningen Jan van de Cappelle Creil (ontvangen d.d.)
- 077_4F497348AEA0465A8EAFFDB0BC9E2444_pdf (ontvangen d.d. 21-04-2022)
- 450_2A132DA5E0EC4D2186E0ED82247092D9_pdf (ontvangen d.d. 21-04-2022)
- 534_CB9546D19CB54EA0846237B182B17DD3_pdf (ontvangen d.d. 21-04-2022)
- Bwnr__1_-_Type_1_2022-04-21_10_11_56_pdf (ontvangen d.d. 21-04-2022)
- Bwnr__3_-_Type_2_2022-04-21_10_12_14_pdf (ontvangen d.d. 21-04-2022)
- 278_A0D68E7A7CA34CB095C09FD1812A8934_pdf (ontvangen d.d. 21-04-2022)
- 828_38AF3981E4C34A549D5399799A2933B1_pdf (ontvangen d.d. 21-04-2022)
- 040_DC88B3DECA9A458A9A554978C1126BB7_pdf (ontvangen d.d. 21-04-2022)
- Bwnr__2_-_Type_2_2022-04-21_10_12_03_pdf (ontvangen d.d. 21-04-2022)
- Bwnr__6_-_Type_1_2022-04-21_10_12_21_pdf (ontvangen d.d. 21-04-2022)
- RO_tweekappers_Jan_vd_Cappelle_Creil_pdf (ontvangen d.d. 25-07-2022)
- -nieuwe_parkeerplaatsen_openbare_weg_pdf (ontvangen d.d. 25-07-2022)

Door mij toegevoegd:

- Welstandsadvies 18-3-2022 (ontvangen d.d. 18-03-2022)

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.

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



mevrouw M.E. Wierstra
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 zes woningen (drie twee-onder-één-kap woningen) en het plaatsen van erfafscheidingen/HZ_WABO 2022-0413

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).
 - Tekening en berekening prefab betonlateien.
 - Definitieve tekening van de funderingsbalken.
 - 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.

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 zes woningen (drie twee-onder-één-kap woningen) en het plaatsen van erfafscheidingen/HZ_WABO 2022-0413

Voor de omgevingsvergunning betaalt u € 34.363,23 aan leges

U ontvangt voor de legeskosten een aparte nota van ons. Bij deze nota leest u ook hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van de leges en de grondslagen die hiervoor gelden.

Anderen kunnen bezwaar maken tegen uw vergunning

Wij publiceren ons besluit in 'De Noordoostpolder'. Maakt iemand bezwaar? Dan kan dit betekenen dat u uw vergunning misschien nog niet kunt gebruiken. Zorg daarom dat u deze vergunning pas gebruikt nadat deze definitief is.

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers

Deze kunnen ervoor zorgen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Kopie:

1:1 Architectuur B.V.
mevrouw J. van Hoorn
Het Rif 1 A
8321 DS URK