

**Verlenen van de omgevingsvergunning
Voor het plaatsen van starterswoningen**

te

Anne Vondelingstraat te Appelscha

Besluitdatum: 19-02-2013

Besluitnummer: Z-HZ_WABO-2012-0287

Aanvrager:

Doornenbal en Louwes

Inhoudsopgave

Besluit	3
Onderdeel	3
Gewaarmerkte stukken	3
Omgevingsvergunningprocedure	3
Ontvankelijkheid	3
Besluitdatum verlengd	4
Overwegingen	4
Ingediende zienswijzen	5
Conclusie	9
Voorschriften	9
Niet mee eens?	
Beroep rechtbank	10

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf hebben op 8 juni 2012 een aanvraag ontvangen voor plaatsen van 12 starterswoningen. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Makkinga, sectie K nummer 1376, plaatselijk bekend als Anne Vondelingstraat te Appelscha. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-HZ_WABO-2012-0287.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor plaatsen van 12 starterswoningen op het perceel Anne Vondelingstraat te Appelscha.

Onderdeel

Het onderdeel Bouw behoort bij de te verlenen omgevingsvergunning.

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de gemeente bekend:

- Zaak0169.1_1340000140575_epc_berekening_18-06-2012
- Zaak_0169.1_gewijzigde gevel plattegrond situatietekening_BA-01.1_1341999488251_annevondelingstraataangepast1
- Zaak_0169.1_gewijzigde doorsnede detailtekening_BA-02.1_1341999522855_annevondelingstraataangepast2
- heien memo

Omgevingsvergunning procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij deze aanvraag de uitgebreide procedure betrof.

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1.1 c Wabo) is getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria afwijken van het bestemmingsplan) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom **verlenen** wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 05-07-2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 28 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 11-07-2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 6 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluittermijn verlengd

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 42 dagen te verlengen. Hiervan hebben wij geen gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het geldende bestemmingsplan voor het perceel aan de Anne Vondelingstraat het bestemmingsplan “Appelscha 2003” is met de bestemming “woongebied”. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân op 14 december 2004.
- Artikel 1 onder s van het bestemmingsplan een woning definieert als “*een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.*”
- Het op grond van artikel 3 van het bestemmingsplan niet toegestaan is om het aantal bestaande woningen uit te breiden.
- Artikel 4 van het bestemmingsplan een maximale goothoogte toelaat van 5,5 meter. De te bouwen starters woningen een goot- en bouwhoogte hebben van 6,1 meter respectievelijk 7,1 meter.
- Om de bouw van 12 starterswoningen met afwijkende goothoogte mogelijk te maken een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend.
- Het toepassen van artikel 2.12 lid 1 onder 1° (binnenplanse ontheffing) niet mogelijk is omdat het bestemmingsplan hier niet in voorziet.
- Het toepassen van artikel 2.12 lid 1 onder 2° (kruimelgevallen) niet mogelijk is omdat artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht hier geen mogelijkheden voor biedt.
- Ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° ontheffing van het strijdig gebruik kan worden verleend, mits dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Voor bovengenoemd project geen vooroverleg van de Provincie Fryslân is vereist nu het woningbouwproject past binnen het woonplan van de gemeente Ooststellingwerf.
- De raad van de gemeente Ooststellingwerf in zijn vergadering van 14 december 2010, met toepassing van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) heeft besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.
- Het onderhavige verzoek tot een dergelijk aangewezen categorie behoort.
- Het woonplan 2011-2020 van de gemeente Ooststellingwerf, vastgesteld door de raad op 19 april 2011, voorziet in de bouw van 12 starterswoningen. Het woonplan geeft op bladzijde 17 aan dat “*De verdeling over de dorpen in het uitvoeringsplan vindt plaats op grond van de volgende uitgangspunten... Wij streven ernaar om de woningbouw te concentreren in de drie grote dorpen, Appelscha, Haulerwijk en Oosterwolde... Het voorgaande betekent Appelscha: 110-150 woningen.*”
- Het perceel aan de Anne Vondelingstraat te Appelscha niet is gemerkt als ‘structureel groen’ in de zin van de Groennotitie van de gemeente Ooststellingwerf, vastgesteld in de raadsvergadering van 24 januari 2012.

- De toe- en uitritten voor de starterswoningen aan de Anne Vondelingstraat te Appelscha zullen aansluiten op de bestaande structuur, het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.
- Rekeninghoudend met de verschijningsvorm, het beoogde gebruik en de ter plaatse aanwezige bebouwing de voorgenomen activiteit geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Zienswijzen

Op 25 oktober 2012 hebben omwonenden hun zienswijzen kenbaar gemaakt middels een gezamenlijk schrijven. Op 20 november heeft [REDACTED], woonachtig op het perceel [REDACTED] Appelscha, een toelichting c.q. aanvulling op de zienswijzen van 25 oktober 2012 ingediend. Deze zienswijzen hebben wij genummerd onder de nummers 5 t/m 8.

De ingediende zienswijzen hebben, samengevat, betrekking op de volgende onderdelen:

1. Aanbodoverschot koopwoningen in Appelscha.
2. Vraagzijde woningmarkt en demografische cijfers volledig onderbelicht.
3. Groot risico op voortdurende 'bouwput' midden in woonwijk.
4. Afname woongenot.
5. Geen ruimtelijke onderbouwing
6. Natuurbescherming
7. Parkeren en verkeer
8. Afname uitzicht, afname zonlicht en inbreuk privacy

Zienswijze 1: aanbodoverschot koopwoningen in Appelscha

In de eerste zienswijze wordt aangevoerd dat in Appelscha relatief meer woningen te koop staan dan de rest van Nederland of de gemeente Ooststellingwerf. Ook wordt er verwezen naar een groot aandeel starterswoningen in Appelscha (40 tot 50%). Door een verdere uitbreiding van het aanbod in hetzelfde segment vreest men een verdere prijsdaling van de bestaande woningen in Appelscha.

Allereerst merken wij op dat de verwijziging naar het 'groot aantal starterswoningen te Appelscha' niet getalsmatig wordt onderbouwd. Wij gaan dan op voorhand niet mee in de redenering dat 40 tot 50% van de te koop staande woningen in Appelscha starterswoningen zijn.

Het bouwen van 12 starterswoningen op het perceel aan de Anne Vondelingstraat te Appelscha past binnen het woonplan. Het woonplan heeft tot doelstelling om onder andere te zorgen voor voldoende starterswoningen. Het woonplan geeft aan dat de bouw van starterskoopwoningen zeker wenselijk is als we kijken naar een woningmarkt die vrijwel op slot zit.

Een gevreesde prijsdaling van de bestaande woningen is echter geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Wij verklaren uw zienswijze ten aanzien van dit punt ongegrond.

Zienswijze 2: vraagzijde woningmarkt en demografische cijfers volledig onderbelicht

In de tweede zienswijze wordt aangegeven dat gemeente en aannemer klaarblijkelijk geen onderzoek hebben gedaan naar de huidige vraag naar starterswoningen. Dit haalt u uit actuele cijfers van het CBS, uit deze cijfers zou blijken dat er tot 2020 sprake zal zijn van een relatief sterke vergrijzing. Dit in combinatie met een verdere afname van inwoners in de leeftijd van 20 tot 30 jaar.

Het bouwen van 12 starterswoningen op het perceel aan de Anne Vondelingstraat te Appelscha past binnen het woonplan. Het woonplan heeft tot doelstelling om onder andere te zorgen voor voldoende starterswoningen. Het woonplan geeft aan dat de bouw van starterskoopwoning zeker wenselijk is als we kijken naar een woningmarkt die vrijwel op slot zit. De oorzaak zit vooral in het feit dat men pas een andere woning wil kopen als men de eigen woning heeft verkocht. Voor starters geldt dit juist niet.

Daarnaast betreft het starterswoningen in een nieuw segment, namelijk het segment van de vrijstaande en erg energiezuinige starterswoningen. De aannemer heeft hierbij ook contact gezocht met de Rabobank ten aanzien van de financiering van deze starterswoningen. Ook heeft de aannemer gemeld dat er vragen en telefonische contacte zijn over dergelijke starterswoningen. Gelet op het feit dat de starterswoningen passen binnen het woonplan en dat er behoefte is voor dit soort starterswoningen zien wij geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Wij verklaren uw zienswijze ten aanzien van bovenstaande punten ongegrond.

Zienswijze 3: Groot risico op voortdurende 'bouwput' midden in woonwijk

In de derde zienswijze wordt aangegeven dat de kans zeer groot is dat niet alle woningen zullen worden verkocht. De vrees is dat er slechts 1 blok woningen kan worden gebouwd. Dit zou volgens u leiden tot een grote 'bouwput' midden in uw woonwijk. Dit in combinatie met overlast door bouwverkeer, geluidsoverlast en gevaar voor kinderen.

De eerste zes woningen worden pas gebouwd wanneer er vier woningen zijn verkocht. Dit geldt ook voor de realisatie van de laatste zes woningen. Hierdoor wordt voorkomen dat de bouw van de starterswoningen voor een permanente 'bouwput' zorgen waar gedurende enkele jaren geen ontwikkeling zal plaatsvinden. De aannemer neemt geen enkel risico hierin, immers moet 2/3 van een blok worden verkocht voordat de woningen ook gebouwd worden.

Hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 geeft inhoudelijke voorschriften die gelden tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden. Deze voorschriften hebben als doel om onveilige situaties of hinder tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen. Deze voorschriften zien toe op het vermelden van veiligheidsmaatregelen, het beperken van geluidhinder, trillingshinder en stofhinder etcetera. Dit plan ook wordt aangeleverd voor de bouw van de starterswoningen aan de Anne Vondelingstraat te Appelscha.

Wij verklaren uw zienswijze ten aanzien van bovenstaande punten ongegrond.

Zienswijze 4: Afname woongenot

In de vierde zienswijze wordt aangegeven dat de meeste bewoners van de appartementen en de andere omwonenden geconfronteerd zullen worden met vermindering van woongenot, uitzicht en privacy. Dit in combinatie met een gevreesde waardevermindering van de bestaande omliggende woningen.

Vermindering van het woongenot, uitzicht en privacy maken geen deel uit van het bestuursrechtelijke toetsingskader en spelen geen rol bij de omgevingsvergunning voor de bouw van 12 starterswoningen. Indien u van mening bent dat uw woning in waarde daalt, kunt een verzoek tot planschade indienen. Dat is een procedure die losstaat van de omgevingsvergunning.

Overigens wijzen wij u er op dat het grasveld, gelegen aan de Anne Vondelingstraat te Appelscha niet is bestemd als “woongebied” en niet als structureel groen. Dit staat ook in de ontwerp omgevingsvergunning van 18 september 2012.

Wij verklaren uw zienswijze ten aanzien van bovenstaande punten ongegrond.

Zienswijze 5: Geen ruimtelijke onderbouwing

In de vijfde zienswijze wordt aangegeven dat niet is gebleken van een goede ruimtelijke onderbouwing nu in de vergunning wordt verwezen naar van elkaar losstaand beleid zoals de groennotitie en het woonplan van de gemeente Ooststellingwerf. Naar uw oordeel is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en is het besluit onvoldoende gemotiveerd, onzorgvuldig en onevenredig.

De ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor de bouw van 12 starterswoningen op het perceel Anne Vondelingstraat gaat in op de diverse bestuursrechtelijke toetsingskaders. Uit deze onderbouwing is gebleken dat de bouw van 12 starterswoningen op de betreffende locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Hierbij is gekeken naar de impact op het milieu, de flora en fauna van het perceel en de aanwezige strategische beleidskaders zoals het woonplan.

U heeft niet met een contrarapport aangetoond dat een van deze bestuursrechtelijke kaders in het geding is. Nu dit niet is aangetoond en uit de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat de bouw van 12 starterswoningen stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar is, zijn wij van mening dat ook wordt voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Wij verklaren uw zienswijze ten aanzien van bovenstaande punt(en) ongegrond.

Zienswijze 6: Natuurbescherming

In de aanvulling van 20 november 2012 wordt aangevoerd dat de gemeente Ooststellingwerf de uitstoot van stikstof in verband met de toename van het verkeer en de bouw van de 12 starterswoningen had moeten toetsen aan de geldende wetgeving. Verwezen wordt hierbij naar de aanwezigheid van onder andere het Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen. In de zienswijze wordt gesteld dat niet is onderzocht in hoeverre de bouw van de starterswoningen ten koste gaat van de aanwezige Flora en Fauna.

Een onderzoek naar luchtkwaliteit is pas noodzakelijk wanneer de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit wordt overschreden. Alleen als ontwikkelingen plaatsvinden die zouden zorgen voor een verkeerstoename van circa 1200 motorvoertuigen per etmaal kan de grens van 3% worden overschreden. Daarvan is in dit geval zeker geen sprake. Daarnaast is ingevolge het “Besluit niet in betekenende mate” geen luchtkwaliteitstoets nodig wanneer het project niet in een betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het gaat dan om de realisatie van 500 woningen, een aantal dat met het voorliggende plan niet wordt gehaald.

Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat de realisatie van 12 starterswoningen op het perceel bij Anne Vondelingstraat te Appelscha geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000 gebieden waaraan wordt gerefereerd. Wij hebben voldaan aan artikel 10 van het Verdrag betreffende de Europese Unie.

Ten aanzien van uw zienswijze voor de aanwezige flora en fauna geldt dat het weiland een zeer kort afgegraasde vegetatie van gras- en kruiden van (over)bemeste weilandjes heeft. Langs de rand staan vooral brandnetels. De ondiepe greppel midden over het terrein staat droog, evenals het greppeltje langs de bossingel wat afwatert op de waterschapssloot. Er komen hier geen zeldzame en/of beschermde plantensoorten voor en het weiland plus greppeltjes zijn geen geschikte habitat voor (beschermde) amfibieën of grondgebonden broedvogels. Daarnaast blijft de huidige bossingel aan de achterzijde van het perceel intact.

Wij verklaren uw zienswijze ten aanzien van bovenstaande punten ongegrond.

Zienswijze 7: Parkeren en verkeer

In de aanvulling van 20 november 2012 wordt aangevoerd dat de gemeente Ooststellingwerf niet heeft aangetoond dat er wordt voldaan aan enige parkeernorm. Ook wordt aangegeven dat niet blijkt dat de parkeerplaatsen voldoen aan de daarvoor geldende eisen. Tot slot wordt aangevoerd dat er geen parkeer- en verkeeronderzoek heeft plaatsgevonden waar dit volgens de aanvrager wel noodzakelijk zou zijn.

Ingevolge de nota “parkeerkcijfers”, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 4 januari 2011, dienen per woningen in rijen 1,5 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd. Op de situatieschets met bladnummer BA-01.1, is aangegeven dat iedere woning een parkeerplaats heeft. Aan de zijkant van het perceel worden nog eens 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat brengt het totale aantal parkeerplaatsen op 24. Ingevolge de nota parkeer en cijfers zijn er 18 parkeerplaatsen benodigd.

De bouwverordening van de gemeente Ooststellingwerf geeft in artikel 2.5.30 regels omtrent parkeergelegenheid bij of in gebouwen. Dit artikel geeft aan dat, indien de omvang of bestemming van een gebouw hiertoe aanleiding geeft, er voldoende gelegenheid moet zijn tot het stallen van auto's. Dit is qua aantallen gesteld in het eerder genoemde “parkeerkcijfers”. Ook geeft dit artikel aan dat de afmetingen van de parkeerruimten tenminste 1,80 meter bij 5,00 meter dient te bedragen. Op de situatieschets met bladnummer BA-01.1, is aangegeven dat de parkeerplaatsen 2,5 bij 5,0 meter bedragen. Hiermee voldoen de parkeerplaatsen aan de eisen uit het beleid “parkeerkcijfers” en de bouwverordening.

Een verkeersonderzoek is niet nodig, omdat het verkeer niet in een zodanige mate zal toenemen dat de bestaande infrastructuur onevenredig wordt gehinderd. Daarnaast kent de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder 3° Wabo geen standaard onderzoeksplicht. Dit is slechts nodig wanneer de voorkeurswaarde van 53 dB wordt overschreden. Daar is vooralsnog geen prake van.

Wij verklaren uw zienswijze ten aanzien van bovenstaande punten ongegrond.

Zienswijze 8: Afname uitzicht, afname zonlicht en inbreuk privacy

In de aanvulling van 20 november 2012 wordt aangevoerd dat de meer civielrechtelijke aspecten buiten het toetsingskader blijven. Echter, nu in zodanige mate van het bestemmingsplan wordt afgeweken zouden deze civielrechtelijke aspecten opnieuw aan de orde zijn.

Als eerste verwijzen wij naar het bestemmingsplan "Appelscha 2003", dit bestemmingsplan heeft het desbetreffende perceel aan de Anne Vondelingstraat te Appelscha reeds bestemd als woongebied. Het plan is voornamelijk strijdig omdat ingevolge artikel 3 van dat zelfde bestemmingsplan het verboden is om het aantal woningen uit te breiden.

Gelet op de afstand van de starterswoningen tot de bestaande woningen, in combinatie met een goot- en bouwhoogte van 6,1 respectievelijk 7,1 meter zijn wij van mening dat er geen onderzoek hoeft te worden gedaan naar de effecten hiervan op de bezonningstijd op de andere woningen. Daarnaast is het huidige appartement aan de Anne Vondelingstraat hoger dan de te realiseren starterswoningen. Omdat de zon eerder wordt geblokkeerd door hogere objecten dan lagere, lijkt het zeer onwaarschijnlijk dat de nieuwe starterswoningen met een geringere goot- en bouwhoogte zorgen voor een ernstige afname van zonlicht zoals wordt gesteld.

Vermindering van het woongenot, uitzicht en privacy maken geen deel uit van het bestuursrechtelijke toetsingskader en spelen geen rol bij de omgevingsvergunning voor de bouw van 12 starterswoningen. Indien u van mening bent dat uw woning in waarde daalt, kunt een verzoek tot planschade indienen. Dat is een procedure die losstaat van de omgevingsvergunning.

Wij verklaren uw zienswijze ten aanzien van bovenstaande punten ongegrond.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de ruimtelijke onderbouwing een dusdanige kwaliteit heeft dat terecht is geconcludeerd dat wij op basis van een goede ruimtelijke ordening mee kunnen werken aan de realisatie van 12 starterswoningen te Appelscha. Eventuele gebreken in de motivatie zijn gecompenseerd met de behandeling van de door u ingediende zienswijzen in dit definitieve besluit. Ten aanzien van alle door u ingediende zienswijzen zijn wij van mening dat deze ongegrond zijn.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regels.
- Alle tekeningen met bijbehorende statische berekeningen van de beton- staal- en houtkonstrukties moeten in tweevoud worden ingediend uiterlijk 14 dagen voordat met de betrokken onderdelen wordt begonnen.
- Ter controle van de inbraakwerendheid van gevelelementen (kozijnen, ramen, deuren en panelen) dienen certificaten ingeleverd te worden van de gevelelementen. De inbraakwerendheidsklasse dient minimaal klasse 2 te zijn conform artikel 20 a van het Bouwbesluit.
- Voor de aanvang van de bouw dienen monsters van gevelstenen en dakpannen ter goedkeuring ingediend te worden.
- De plaats en peilhoogte van het bouwwerk moeten in het werk door de afdeling Ruimte worden aangegeven en er dient overeenkomstig dat peil te worden gebouwd.

- Na melding aan en goedkeuring vooraf door bouw- en woningtoezicht mogen de sleuven van de rioleringsinstallatie worden gedicht.
- Het bouwplan moet worden uitgevoerd met inachtnaam van de op sticker op tekening en omschrijving aangebrachte wijzigingen.
- Na melding aan en goedkeuring vooraf door bouw- en woningtoezicht van de wapening mag de fundering worden gestort.
- Er dient voor de aanvang van de nieuw te bouwen woningen een wateraccumulatieberekening te worden ingediend.
- Het bouwplan moet worden uitgevoerd met inachtnaam van bijgaand memo Heien.
- Bij oplevering van de starterswoningen dient de warmte terugwin unit ingeleverd te worden.

Beroepsmogelijkheden

Op grond van artikel 8.1 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen deze beslissing een beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord Nederland, sector Bestuursrecht, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden.

Het beroepschrift moet worden ingediend binnen 6 weken na datum verzending van dit besluit.

Tevens kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht voorlopige voorziening van het besluit vragen. Dit verzoek moet u indienen bij de voorzieningenrechter, sector Bestuursrecht, postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden.

Oosterwolde, 19 februari 2013

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

Sander Kastelein
secretaris

Harry Oosterman
burgemeester

Bouwsom

€ [REDACTED]

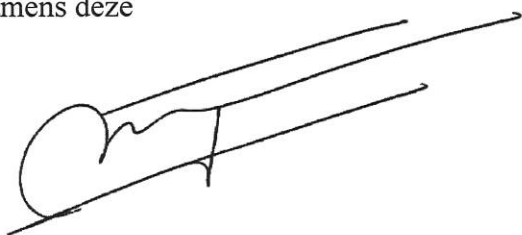
omgevingsvergunning
> 250000 complex woningen/gebouwen
publicatie kosten
welstandadvisering
buitenplanse afwijking

€ [REDACTED]
€ [REDACTED]
€ [REDACTED]
€ [REDACTED]

Totaal te betalen

€ [REDACTED]

De heffingsambtenaar,
Namens deze



John Matahelumual
manager publiekscentrum

Binnenkort ontvang u van de afdeling Concernzaken, team bedrijfvoering afzonderlijk een nota voor de verschuldigde leges.

De houder moet er voor zorgen dat de Omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op aanvraag aan inspecteurs handhaving ter inzage wordt gegeven.

Wij attenderen u erop dat de delen 1 en 2 van de bij de vergunning behorende gele kennisgeving tijdig moeten worden ingezonden.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 20 februari 2013

Verzonden op: 19 februari 2013

Mandaat: nr. 398