

OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 1 september 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 13 appartementen.

De aanvraag gaat over Splitting 155-156 B te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie F, nummers 9691 en 9692 en is bij ons geregistreerd onder zaak 279749-2022.

De aanvraag is ingediend door dhr. R. Roelofs van Artotech, gevestigd aan de Ullevi 13, 7825 SC te Emmen namens dhr. H. ten Napel van Lastra B.V. gevestigd aan de Vaart ZZ9, 7833 AA, te Nieuw-Amsterdam.

Het college van burgemeester en wethouders, gelet op:

- dat de aanvraag is afgehandeld overeenkomstig de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- dat de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 3.10 en verder van de Wabo is gevoerd;
- dat er van het bestemmingsplan wordt afgeweken middels artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo;
- dat er een planschadeverhaalsovereenkomst is afgesloten met initiatiefnemer;
- dat er in dit besluit voorwaardelijke verplichtingen op grond van artikel 2.22 Wabo worden opgenomen.

Besluit

Een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Emmen, dd. 11 september 2023

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
namens dezen,
senior medewerker Vergunningen Leefomgeving,

de heer G. Tichelaar

Deze brief is elektronisch gemaakt en daarom staat er geen handtekening onder.

Bijlage

Omgevingsvergunning zaak 279749-2022

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- I-279749-2022:757887, sondeerrapport_pdf
- I-279749-2022:968845, tekening_BS_pdf, (bestaande situatie)
- I-279749-2022:182297, Lastra BV, (aanvraagformulier)
- 279749-2022:057293, GdV_20220687_AO-001a_02-09-2022_pdf, (palenplan)
- 279749-2022:860939, GdV_20220687_AO-100a_02-09-2022_pdf, (detaillering onderbouw)
- 279749-2022:959303, GdV_20220687_AO-101a_02-09-2022_pdf, (fundering)
- 279749-2022:197887, GdV_20220687_AO-102a_02-09-2022_pdf, (begane grond)
- 279749-2022:750607, GdV_20220687_AO-200a_02-09-2022_pdf, (3d aanzichten)
- 279749-2022:970050, GdV_20220687_AO-201a_02-09-2022_pdf, (aanzichten letter-assen)
- 279749-2022:473475, GdV_20220687_AO-202a_02-09-2022_pdf, (aanzichten cijfer-assen)
- 279749-2022:011283, GdV_20220687_AO-300a_02-09-2022_pdf, (detaillering bovenbouw)
- 279749-2022:115363, GdV_20220687_AO-301a_02-09-2022_pdf, (eerste verdiepingvloer)
- 279749-2022:902860, GdV_20220687_AO-302a_02-09-2022_pdf, (tweede verdiepingvloer)
- 279749-2022:186777, GdV_20220687_AO-303a_02-09-2022_pdf, (dakvloer)
- 279749-2022:094841, BFR-TEN_NAPEL_EXPLOITATIE-12-07-2022_pdf, (Bouwfysisch rapport)
- 279749-2022:680216, MPB-TEN_NAPEL_EXPLOITATIE-12-07-2022_pdf (MPB-berekening)
- 279749-2022:134808, 279749-2022_Rapport AERIUS calculator aanlegfase
- 279749-2022:806317, 279749-2022_Rapport AERIUS calculator gebruiksfase
- 279749-2022:793402, 279749-2022_Tekening bestektekening tuinrichting containers
- 279749-2022:618211, 279749-2022_Tekening erfinrichtingsplan
- 279749-2022:659193, 279749-2022_Rapport bodemonderzoek 17-03-2023
- 279749-2022:279872, 279749-2022_Rapport akoestisch onderzoek
- 279749-2022:215592, 279749-2022_Begeleidend schrijven (akkoord waterschap)
- 279749-2022:808542, 279749-2022_Rapport akoestisch onderzoek supermarkt
- 279749-2022:712793, 279749-2022_Rapport Quickscan Flora- en Fauna
- 279749-2022:732334, 279749-2022_Tekening bergingen met brandwerendheid
- 279749-2022:559563, 279749-2022_Tekening bestektekening
- 279749-2022:001454, 279749-2022_Tekening aanzichten
- 279749-2022:818692, 279749-2022_Tekening doorsnedes AA, BB,CC,DD
- 279749-2022:825460, 279749-2022_Tekening plattegronden begane grond en eerste verdieping
- 279749-2022:670008, 279749-2022_Tekening plattegrond tweede verdieping en dak
- 279749-2022:717574, 279749-2022_Tekening rioleringsplan
- 279749-2022:905640, tekening_t1_DD_22-08-2023_pdf
- 279749-2022:930758, tekening_S1_DD_22-08-2023_pdf

Volledigheid

Wij hebben aan de hand van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) bekeken of de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het bouwplan op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is volledig en in behandeling genomen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

De activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' spelen de weigeringsgronden uit artikel 2.10 Wabo een rol. Indien geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, moeten wij de gevraagde vergunning verlenen. Hieronder gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

a. Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

b. Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

c. Vigerend bestemmingsplan

De locatie waar het project wordt uitgevoerd is gelegen in het geldend bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld' en is voorzien van de bestemming 'Horeca-4' (artikel Horeca-4 van de planregels). Het door u aangevraagde project is in strijd met de planregels. Een appartementencomplex is niet passend binnen de bestemming. Om deze te kunnen realiseren is er gekozen voor een buitenplanse afwijking conform artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo. Voor verdere toelichting zie het kopje 'De activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verderop.

d. Redelijke eisen van welstand

Het project is door de welstandcommissie getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Emmen. De commissie heeft op 9 januari, onder voorbehoud van bemonstering, positief geadviseerd. Wij nemen dit advies over. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d van de Wabo. Op 15 mei 2023 is ook de bemonstering akkoord bevonden.

De activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat de bouw van 13 gestapelde woningen in strijd is met de geldende bestemming 'Horeca-4'

Wij hebben beoordeeld of wij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruik in strijd met het bestemmingsplan' op grond van artikel 2.12 van de Wabo kunnen en willen verlenen.

De regels van het bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld' bieden geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid om medewerking te verlenen aan uw project. Ook artikel 4 van Bijlage II van het Bor biedt daarvoor geen mogelijkheid.

Uw project kan worden gerealiseerd als uw project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van ons besluit moet een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo.

Voor uw project is een ruimtelijke onderbouwing (bijlage bij dit besluit) opgesteld. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit besluit. In deze ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De belangrijkste conclusie van de ruimtelijke onderbouwing is dat het aangevraagde project ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Onze motivering daarvoor is kort samengevat als volgt.

- Herbestemming in dorpskernen tot wonen vindt verankering in gemeentelijk beleid;
- Er is voldoende aandacht besteed aan (akoestische) leefbaarheid, er wordt een geluidswerend scherm geplaatst op nabijgelegen supermarkt;
- Op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten heeft een beoordeling plaatsgevonden. Op bepaalde onderdelen worden voorwaarden gesteld tot medewerking.
- Hieronder zijn de voorwaardelijk verplichtingen gesteld aan het bouwplan. Indien hier niet aan wordt voldaan is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en kan het bouwplan niet worden uitgevoerd.

Voorwaardelijke verplichtingen ruimtelijke ordening (voorwaarden)

Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen zijn er op grond van artikel 2.22 Wabo voorschriften verbonden aan de vergunning. Indien door de vergunninghouder niet aan de voorwaardelijke verplichtingen wordt voldaan wordt er geacht geen goede ruimtelijke ordening te zijn.

- De definitieve inrichting van het terrein dient te worden uitgevoerd, dit is inclusief behoud van de tuinmuur aan de achterzijde en bomen aan de voorzijde met daarbij horende inrichting en parkeerplaatsen (besluitstukken kenmerk: 279749-2022:905640 en 279749-2022:930758);
- Er dient uitvoering te worden gegeven aan het geluidsschermbord als bedoeld in het besluit d.d. 24 mei 2023 (93361-2023:945819, het plaatsen van een geluidsschermbord);
- De galerij is geen verblijfsruimte (en een verkeersruimte voor het ontvluchten van brand), er dienen afspraken te worden gemaakt om het verblijven op de galerij te voorkomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wabo en artikel 6.5, lid 1 van het Bor moeten wij een aanvraag voor de activiteit 'gebruik in strijd met het bestemmingsplan', die uitsluitend vergunbaar is op grond van artikel 2.12, lid 1, onder 3^o van de Wabo, voorleggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad geeft vervolgens aan of deze wel of geen bedenkingen heeft tegen het project.

De gemeenteraad kan, op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor, categorieën aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft op 28 april 2011 besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring niet is vereist. Het onderhavige project behoort tot aangewezen categorie 1 (Her-, ver-, en nieuwbouw van één of meer woningen, met inbegrip van voorzieningen ten behoeve van het wonen en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende detailhandel, in het kader van de herstructurering van woonwijken of kernen, en voor zover in overeenstemming met een door de raad vastgesteld masterplan of een vastgestelde structuurvisie;), waardoor in dit geval geen verklaring nodig is.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 19 april 2023 tot en met 31 mei 2023. Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit. De zienswijzen hebben in overleg met initiatiefnemer geleid tot wijzigingen in de bouwplannen. De uitwerking hiervan vindt u in bijlage 3 (Nota beantwoording zienswijzen)

Voorwaarden

Bij de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden gesteld.

De onderstaande onderdelen uit de omgevingsvergunning moeten voldoen aan (de daarbij genoemde artikelen uit) het Bouwbesluit en/of de Bouwverordening.

1. Op grond van artikel 5.15 Bouwbesluit dient er voor ieder parkeervak een leidingdoorvoer ten behoeve van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen te worden aangebracht.
2. In afwijking van artikel 2.68 geldt voor een elektrische leiding die grenst aan de buitenlucht de brandklasse B2ca (extra beschermde vluchtroute), brandklasse Cca (beschermde vluchtroute), brandklasse Dca (overig), bepaald volgens NEN-EN 13501-6.
3. In afwijking van artikel 2.68 geldt voor pijpsolatie die grenst aan de buitenlucht de brandklasse C1 (extra beschermde vluchtroute), brandklasse C1 (beschermde vluchtroute), brandklasse D1 (overig), bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Artikel 2.4.1 bouwverordening 'Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem'

Het betreft een wijziging van horecafunctie naar een woongebouw. Na sloop van het bestaande pand aan de Splitting 155 dient er verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden verricht naar de staat van de bodem.

Later in te dienen stukken (constructieve veiligheid)

Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende documenten ter goedkeuring te worden ingediend.

- Definitieve gewichtsberekening, dimensioneringsberekening en stabiliteitsberekening;
- Rapport geotechnisch onderzoek (sonderingen) en geotechnisch advies;
- Fundatie: Werktekeningen fundatie op palen

Palen - avegapalen:

- a) Palenplan, balkenplan en de balkenwapening inclusief bijbehorende berekeningen;
- b) Berekening en tekening paalwapening. In het bijzonder wordt gewezen op het gestelde hierover NEN-EN 206-NEN8005-2016, bijlage D (o.a. het voorgeschreven minimum cementgehalte) en de milieuklasse (XC4 voor palen in een wisselend natte en droge omgeving en XA2/XA3 voor veenlagen);
- c) Paalafwijkingen en akoestische doormetingen voor alle avegapalen; op basis hiervan zullen mogelijk extra maatregelen (in de vorm van de extra wapening, opstortingen en of nieuwe balken) genomen moeten worden.
 - Het ankerplan inclusief berekening
 - De berekening en wapeningtekening van de funderingsbalken;
 - Berekeningen en wapeningtekeningen begane grondvloer (kanaalplaatvloer);
 - Berekeningen en wapeningtekeningen verdiepings- en dakvloeren (breedplaatvloer);
 - Berekeningen en wapeningstekeningen prefab elementen;
 - Detailberekeningen staalconstructie en werkplaatstekeningen;
 - Werktekeningen en berekeningen stabiliteitswanden en maatgevende penanten inclusief stabiliteit voorzieningen;
 - Berekeningen en wapeningstekeningen geveldragers elementen inclusief verankeringen aan de achterliggende constructie;
 - Zo nodig, berekening brandwerendheidsvoorzieningen (materiaal en dikte bepalen van bekleding), in samenhang met de brandwerendheidsbeschouwing.
 - In verband met het bouwen vlak naast een openbare weg en de bestaande bebouwing en mogelijke trillingen, is de aanwezigheid van een Bouwveiligheidsplan (op de bouw) vereist – artikel 1.23 Bouwbesluit.

Van deze voorwaarden dient de vergunninghouder ten minste 3 weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel de daarbij behorende gegevens te overleggen ter nadere goedkeuring

Indien uit de gegevens niet of onvoldoende blijkt dat wordt voldaan aan de betreffende voorschriften, krijgt u daarover binnen 3 weken na indiening schriftelijk bericht.

U kunt starten met de werkzaamheden van het betreffende onderdeel na de inwerkingtreding van deze vergunning en als wij de nader ingediende stukken goedgekeurd hebben en u daarvan schriftelijk bericht heeft ontvangen.

Bijlage

Rechtsbeschermingmogelijkheden

A Zienswijze

Gedurende de in de desbetreffende kennisgeving genoemde termijn van 6 weken kan een ieder schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.

Uw schriftelijke zienswijze kunt u indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen, Postbus 30.001, 7800 RA Emmen.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). De mondelinge zienswijze wordt schriftelijk vastgelegd. Gezien de administratieve afwikkeling is het wenselijk om uw mondelinge zienswijze een week voor afloop van de termijn kenbaar te maken.

De naar voren gebrachte zienswijzen worden bij het besluit gevoegd en mede ter inzage gelegd.

Alleen als u nu uw zienswijze naar voren brengt kunt u, mits u tevens belanghebbende bent, in een later stadium in beroep gaan.

B Bezwaar

Belanghebbenden kunnen tegen een vergunning of een weigering binnen een termijn van 6 weken een schriftelijk en gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen, Postbus 30.001, 7800 RA Emmen. De bezwaartermijn begint op de dag na de datum van bekendmaking van het betreffende besluit.

Een bezwaarschrift moet in ieder geval bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht inclusief datum en nummer van het genomen besluit;
- de gronden (redenen) van het bezwaar;
- een vertaling van het bezwaarschrift als deze in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede
- behandeling noodzakelijk is;

Als het bezwaarschrift niet voldoet aan deze eisen of te laat is ingediend, kan het bezwaar niet-ontvankelijk worden verklaard. Dit betekent dat het bestuursorgaan niet inhoudelijk op uw bezwaren hoeft in te gaan. Een onafhankelijke commissie zal uw bezwaarschrift behandelen en u horen. Deze commissie brengt na het horen een advies uit aan de het college van burgemeester en wethouders. Het college neemt de beslissing op uw bezwaarschrift.

C Beroep

Het beroep kan enkel worden ingesteld door belanghebbenden. Aldus kan degene die tijdig zijn/haar zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders van gemeente Emmen naar voren heeft gebracht, evenals een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze bij het college naar voren heeft gebracht, beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling bestuursrecht.

Voor een beroepschrift gelden dezelfde minimumeisen als voor een bezwaarschrift (zie opsomming onder B). Voor de indiening van een beroep bent u griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift moet schriftelijk en gemotiveerd worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

D Voorlopige voorziening

Als u tegen een besluit bezwaar maakt of beroep instelt, heeft dit geen schorsende werking. De besluiten treden in werking op de dag waarop de bezwaar-/beroepstermijn begint, dan wel op de dag na afloop van de bezwaar-/beroepstermijn. Dit betekent dat het genomen besluit mag worden uitgevoerd zolang het college van burgemeester en wethouders op basis van het advies van de onafhankelijke commissie of de Rechtbank Noord-Nederland niet anders heeft beslist. Uitvoering van een besluit kan echter nadelig voor u zijn. Daarom kunt u, zolang er nog geen definitieve uitspraak over uw bezwaar of beroep is, bij afzonderlijke brief een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. De werking van het besluit wordt dan opgeschort totdat op dit verzoek is beslist. Voor de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd. Indien sprake is van een van rechtswege verleende vergunning kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend om juist de opschortende werking van een bezwaarschrift te beëindigen.

E Inwerkingtreding

De hoofdregel is dat de vergunning, in werking treedt een dag na haar bekendmaking. Er is een aantal uitzonderingen op deze hoofdregel.

- 1 De omgevingsvergunning voor de activiteiten:
 - het 'uitvoeren van een werk';
 - het 'slopen van een bouwwerk';
 - het 'slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- en dorpsgezicht';
 - het 'slopen van een monument';
 - het 'vellen van een houtopstand';
 - en die tot stand is gekomen via de reguliere procedure treedt pas in werking na afloop van de bezwaartermijn (ofwel zes weken na de bekendmaking).
- 2 De omgevingsvergunning die tot stand is gekomen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, treedt altijd in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (ofwel zes weken na de dag waarop de terinzagelegging is aangevangen).
- 3 De omgevingsvergunning die van rechtswege is verleend, treedt pas in werking na afloop van de bezwaartermijn (ofwel zes weken na de bekendmaking) of, indien bezwaar is gemaakt, nadat op dit bezwaar is beslist.

Wanneer gedurende de genoemde termijnen bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.