

## **OMGEVINGSVERGUNNING**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 05-06-2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 14 woningen.

De aanvraag gaat over Het Waal 31-57(oneven) te Emmen (sectie L, nummer 2349), kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie L, nummer 2349 en is bij ons geregistreerd onder zaak 147518-2019.

De aanvraag is ingediend door BBAW, Pompstraat 20 te Norg namens, mevrouw Over te Ter Apel.

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;

## **Besluit**

Een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

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

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Emmen, 25 maart 2020

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

de heer J. Sandker

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

## Bijlage

### Omgevingsvergunning zaak 147518-2019

#### Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- 147518-2019:347658 EPC-daglicht-ventilatie
- 147518-2019:094562 RC berekening
- 147518-2019:513415 Constructie, riolering en elektra tekening
- 147518-2019:393447 DO.1 Overzichtsblad
- 147518-2019:145114 DO.2 Technisch blad
- 147518-2019:106111 DO.3 Bouwbesluit
- 147518-2019:379054 DO.4 Details
- 147518-2019:094270 DO.6 Bergingen
- 147518-2019:105467 DO.7 Situatie
- 147518-2019:505035 Aanvraagformulier
- 147518-2019:136660 totaal rapport2 - aanvulling fundering incl. Sondering
- 147518-2019:748820 Verkennend Bodemonderzoek

#### 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. Er is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Op grond van artikel 4.5 lid 1 van de Awb is de aanvrager op 2 juli 2019 in de gelegenheid gesteld binnen 4 weken de aanvraag aan te vullen.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 augustus 2019. De aanvraag is met de aanvullende gegevens volledig en in behandeling genomen.

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met 28 dagen.

#### 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 'Emmen, Emmerhout' en is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 10 van de planregels). Het door u aangevraagde project is niet in overeenstemming met de planregels.

##### 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 september 2019 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.

### ***De activiteit ‘het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’***

Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er woningen worden gebouwd in de bestemming maatschappelijk.

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 ‘Emmen, Emmerhout’ bieden geen binnenplanse afwijkmogelijkheid 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<sup>o</sup> 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.

Er is bij de planvorming goed overleg geweest over het mogelijk maken van het bouwen van een wooncluster met 2x7 woningen op ca. de locatie van de voormalige school. Het betreft een wooncluster met voorkanten en veranda aan de buitenzijde (parkzijde) en parkeren en achtertuinen met bergingen aan de binnenzijde cluster. Een wooncluster, duidelijk begrensd door stenen tuinmuren.

Het wooncluster ligt ca. 40 cm hoger ten opzichte van de omgeving.

De zijergrenzen bestaan uit gemetselde tuinmuren, waarbij de zijgevel van de berging, die in de tuinmuur grenst, ook bestaat uit gemetselde stenen.

Het wooncluster is ontworpen volgens dezelfde uitgangspunten als de andere, al gerealiseerde, woonclusters in Emmerhout-Noord.

In het Masterplan Emmerhout staat op de locatie van de school al een wooncluster aangegeven. Het past hierdoor binnen het bestaande Beleid.

Aan de zuidzijde, naast de ingang van het wooncluster, komen 2 stroken haakspaarkeerplaatsen.

### **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<sup>o</sup> 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 een aangewezen categorie, waardoor in dit geval geen verklaring nodig is.

### **Terinzagelegging**

In overeenstemming met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning van 14 november 2019 ter inzage gelegen van 10 december 2019 tot en met 21 januari 2020. Er zijn binnen deze termijn van 6 weken twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

### **Zienswijzen**

Op 13 januari 2020 heeft de indiener locatie 1 een zienswijze ingediend waarin kort samengevat de volgende gronden zijn aangevoerd:

- Op de locatie stond een basisschool en had een bijbehorende bestemming. De kinderen hebben op de nieuwe locatie van de OBS de Kubus aan de Houtweg al zo weinig leef- en speelruimte.
- De gemeente zou in de procedure van het verplaatsen van de OBS meermaals hebben aangegeven dat de locatie een parkje of iets in die trant zou gaan worden. Dit is aangegeven door een persoon van de gemeente die direct betrokken was bij de gehele verplaatsing van de basisschool. In hoeverre is de gemeente betrouwbaar hierin?
- Andere initiatieven uit de wijk Emmerhout om er een parkje van te maken waarbij educatie een rol speelt zijn zelfs niet een afweging voor de gemeente Emmen en het B&W bestuur.
- Het komt de leefbaarheid van Emmerhout niet ten goede dat nabij het centrum alles wordt volgebouwd. Het betreft openbare ruimte en belasting gelden.

### *Reactie gemeente*

Op 8 juni 2016 heeft definitieve besluitvorming plaatsgevonden met betrekking tot de bouw van het Kindcentrum in Emmerhout. Daarnaast is besloten om de bestaande schoolgebouwen te slopen en te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor de herontwikkeling van de vrijkomende locaties. In het visiedocument Masterplan Emmerhout (februari 2007, hierna masterplan) waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen voor de herontwikkeling is op deze locatie woningbouw geprojecteerd.

In de Burgerbegroting Emmerhout – bestedingsplan 2019 (januari 2019) is een budget opgenomen voor een beleeftuin. De initiatiefnemers van dit plan hebben samen met de gemeente gezocht naar een geschikte locatie om dit te realiseren in de wijk. In dit traject is als mogelijke locatie Het Waal voorgesteld door de initiatiefnemers. De gemeente heeft aangegeven dat deze locatie niet in aanmerking kwam voor realisatie van een beleeftuin, omdat deze locatie al was aangemerkt voor toekomstige woningbouw. De gemeente is samen met de initiatiefnemer op zoek gegaan naar een andere locatie. Er is nog geen geschikte locatie gevonden. Een werkgroep vanuit de wijk is hiermee aan de slag in samenwerking met de gemeente

Kortom vanaf 2007 hebben de inwoners van de gemeente Emmen op basis van het masterplan al kennis kunnen nemen van het feit dat de locatie OBS de Kubus gereserveerd is voor woningbouw. Dit is ook kenbaar gemaakt naar aanleiding van het plan om een beleeftuin in de wijk te realiseren. Bij brief van 14 november 2017 heeft de gemeente de direct omwonenden geïnformeerd over de sloop van de school. Hierin is ook opgenomen dat de locatie beschikbaar zou komen voor ontwikkelingen op het gebied van woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen. Vervolgens hebben wij de omwonenden per brief van 26 november 2019 geïnformeerd over de sloop van OBS de Kubus op de locatie Het Waal en de nieuwe invulling van deze locatie.

De locatie Het Waal is dus altijd in beeld geweest voor toekomstige woningbouw. Dit cluster van 14 woningen is de afronding van het stedenbouwkundigplan van Emmerhout-Noord. Een beleeftuin realiseren in de wijk draagt bij aan meer groen en daarvoor zal op termijn een geschikte locatie worden ingericht.

Op 21 januari 2020 heeft de indiener van locatie 2 een zienswijze ingediend waarin kort samengevat de volgende gronden zijn aangevoerd:

- Er komt een blok huurwoningen bij, waardoor de balans geheel weg is. Dit is niet goed voor de buurt in zoverre dat kopers hun woning beter onderhouden en netter zijn. De buurt zal erop achteruit gaan.
- De gekozen kleur. Er zijn drie blokken met rode steen, twee flats met rode steen en nog een gebouw met rode steen. Er zijn maar drie blokken grijs/witte stenen. Als ook deze woningen rood worden dan is er te veel rood.
- Hoe de woningen worden neergezet en de tuinen worden aangelegd. Hij kijkt uit op de woningen en hij vindt het mooier, kijkend naar de rest van de buurt en zijn eigen uitzicht, dat de woningen worden gedraaid zodat hij niet in alle tuinen kijkt.

### *Reactie gemeente*

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke kwaliteit, omdat een goede omgevingskwaliteit verloedering van de omgeving voorkomt. Het instrument om hier invulling aan te geven is onder meer het welstandsbeleid. Hiermee kan invloed uitgeoefend worden op architectuur, de gebruikte materialen en de kleurstelling van gebouwen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie heeft op 9 september 2019 advies uitgebracht op het bouwplan behorende bij de aanvraag. Wij hebben dat advies bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning overgenomen. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d van de Wabo.

Het bouwplan heeft betrekking op huurwoningen in het hoger segment en er is geen sprake van sociale woningbouw. Het is met name een verantwoordelijkheid van de (nieuwe) eigenaar en de gebruikers in geval van huurwoningen om oog te hebben voor ruimtelijke kwaliteiten, zoals een goede staat van onderhoud van de buitenzijde van de woningen en overige buitenruimten.

In het Masterplan worden de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkelingen aangegeven en zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. De woningbouwcluster was in het masterplan al geprojecteerd op de locatie van de voormalige basisschool. De nieuwbouw wordt uitgevoerd in dezelfde materialen en kleuren als de bestaande woningbouwclusters in de omgeving. Dit omdat in het masterplan als een van de randvoorwaarden is opgenomen dat er eenheid dient te zijn in kleur en materialisering. De bestaande bebouwing is uitgevoerd in rode baksteen en in lichte grijze baksteen. De 14 woningen in het bouwplan sluiten aan bij deze kleurstelling waarmee wordt voldaan aan de randvoorwaarde uit het masterplan.

De 14 (2x7) woningen vormen samen 1 wooncluster in het groene park en hiermee één eenheid. De positionering zoals opgenomen in de tekeningen bij de aanvraag komt overeen met het gestelde in het masterplan. Dit houdt in dat alle clusters dezelfde opbouw hebben, namelijk de voorkanten gericht naar de buitenzijde en de achtertuinen en parkeren gesitueerd aan de binnenzijde. De erfgrenzen zijn mee-ontworpen als tuinmuur. Er is niet gekozen voor een positie waarbij het cluster 90° gedraaid wordt, omdat het westelijk deel van dit cluster een zichtlocatie is. Het westelijk deel van dit cluster is duidelijk zichtbaar vanaf het winkelcentrum, de toegang Schepershof en de buurtontsluitingsweg vanaf de Houtweg.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijzen zijn ongegrond verklaard.

### **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. De definitieve funderingstekening inclusief: de aanlegdiepte, het ontgravingsniveau, de dikten van de grondverbetering, de beton- en wapeningskwaliteit, de milieuklassen en betondekking, de uitvoerigs richtlijnen voor het toepassen van de grondverbetering.
2. De berekeningen en de wapeningstekeningen van de begane grond-, verdiepings- en dakvloeren inclusief de stabiliteitsvoorzieningen.
3. De werktekeningen van de staalconstructie inclusief stabiliteitsvoorzieningen.
4. De berekening van de stalenligger L1, in de achtergevel, dient te worden gecontroleerd op de belastingen (eigen gewicht en eventueel sneeuw) uit de pergola. Rekening houden met extra voorzieningen voor het waarborgen van de kipstabiliteit van dit profiel.

Van deze voorwaarden dient de vergunninghouder ten minste 4 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.

**Wij willen u tevens wijzen op het volgende:**

- Verlenen van de omgevingsvergunning aan u betekent niet dat u inbreuk kunt maken op rechten van derden (buren, anderen). U dient, los van de omgevingsvergunning, de rechten van derden, op grond van het Burgerlijk Wetboek, te respecteren.
- De juiste plaats van het bouwwerk moet worden bepaald in overleg met het team Bouwtoezicht, afdeling VTH.
- U kunt kenbaar maken dat u een bouwwerk wenst aan te sluiten op de gemeentelijke riolering via een digitaal aanvraagformulier. Hierin staan de voorwaarden waaronder een aansluiting wordt verkregen. Het aanvraagformulier kunt u digitaal downloaden op het digitale loket van [www.emmen.nl](http://www.emmen.nl).

# 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.