

## OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 6 juli 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van in totaal 25 studio's, verdeeld over 5 woningen en 4 woningen met kamergewijs verhuur.

De aanvraag gaat over Julianastraat 3A t/m 13D te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie F, nummer 15675) en is bij ons geregistreerd onder 54761-2014.

De aanvraag is ingediend door [REDACTED]

Het college van burgemeester en wethouders, gelet op het volgende :

- dat de aanvraag is afgehandeld overeenkomstig de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht;
- dat de aanvraag past in punt 3 van het raadsbesluit d.d. 28 april 2011 waarbij, conform artikel 6.5, 3<sup>e</sup> lid van het Besluit Omgevingsrecht, de gemeenteraad de categorieën gevallen heeft aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;
- dat de uitgebreide procedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevoerd;
- dat het ontwerpbesluit van 10 december 2014, zes weken ter inzage heeft gelegen en er zienswijzen zijn ingediend;
- dat op de ingebrachte zienswijzen wordt gereageerd zoals in de bijlage "Nota van zienswijzen" bij deze beschikking is aangegeven.

VERZONDEN 10 FEB. 2015

## 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, 9 februari 2015

Hoogachtend,  
burgemeesters en wethouders van Emmen,  
namens deze,

teamleider Vergunningen  
J.H. Laarman





## **Bijlage overwegingen**

### **Omgevingsvergunning 54761-2014**

Overwegende:

- dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Emmen Centrum Oost, omdat op deze kavel één vrijstaande woning is toegestaan;
- dat naar aanleiding van het plan is bekeken of er van het bestemmingsplan kan worden afgeweken;
- dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dit blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing;
- dat medewerking aan dit plan wordt verleend door middel van art 2.1, 1<sup>e</sup> lid onder a door toepassing te geven aan artikel 3.10,1<sup>e</sup> lid onder a van de Wabo;
- dat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 2.12 , 1<sup>e</sup> lid onder a sub 3 van de Wabo juncto artikel 6.5, 1<sup>e</sup> lid van het Besluit omgevingsrecht;
- dat het bouwplan, overeenkomstig artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht, is getoetst aan redelijke eisen van welstand;
- dat voldoende aannemelijk gemaakt is dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Emmen.

## Bijlage voorwaarden

### Omgevingsvergunning 54761-2014

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

1. Aanvullende constructieberekeningen en –tekeningen (artikel 2.1 en 2.9 van Bouwbesluit 2012), te weten:
  - De berekeningen en de wapeningtekeningen van de begane grond- en de verdiepingsvloeren.
  - De berekening van de dragende binnen wanden.
  - De berekening van de dakconstructie.
  - De detaillering van de bovenbouw.

De constructieve berekeningen en detailleringen dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de gegevens ter controle worden aangeboden.

In het geval dat, na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, de draagconstructie en of de onderdelen hiervan worden aangepast dienen deze aanpassingen met bijbehorende constructieve berekeningen, tekeningen en detailleringen ter controle worden aangeboden. De gegevens indienen drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden.

2. Een afvoervoorziening voor rookgas is brandveilig, bepaald volgens NEN 6062.  
*(Niet aangegeven voor de bouwwerken type 1 en 2)*
3. Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan, brandklasse D en aan rookklasse s2 beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
4. Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan brandklasse D bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
5. In afwijking van artikel 2.67 geldt voor de bovenzijde van een voor personen bestemde vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht rookklasse s1n en brandklasse Dn , beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1. In afwijking van de artikel 2.68 geldt voor een bovenzijde van een voor personen bestemde vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de buitenlucht brandklasse Dn , bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
6. De bovenzijde van een dak van een bouwwerk is, bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk.  
*(De vereisten van het toe te passen materiaalgebruik zijn niet aangegeven voor de bouwwerken type 1 en 2).*
7. Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.  
*(Rookmelders zijn aangegeven, echter ontbreekt een verwijzing naar de van toepassing zijnde norm voor de bouwwerken type 1 en 2).*
8. In afwijking van artikel 6.26, tweede lid, van het besluit geldt voor een woongebouw zoals bedoeld in artikel 2.104, vierde lid, van het besluit dat een niet-gemeenschappelijke doorgang een zelfsluitende deur heeft. *(Op tekening is correct aangegeven dat de toegangsdeuren van de woningen (voor de bouwwerken type 3 en 4) zelfsluitend zijn. **Met klem adviseren wij** om hiervoor rookmelder gestuurde vrijloopdeurdrangers toe te passen, omdat reguliere deurdragers praktisch onwenselijk zijn en onklaar worden gemaakt (waardoor niet meer wordt voldaan)).*
9. Aan de gestelde met betrekking tot de te realiseren karakteristieke gevelgeluidwering (eisen Bouwbesluit) wordt voldaan indien wordt uitgegaan van geluidgedempte ventilatieroosters (susroosters met een geluidsisolatiewaarde  $R_{q,A} \geq 5,2$  dB(A) voor standaard buitengeluid) en de bouwkundige situatie als beschreven in hoofdstuk 7 van het akoestisch onderzoek.

Van deze voorwaarde 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.

## Bijlage rechtsbeschermingmogelijkheden

### A Zienswijze

Gedurende 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, 7800RA 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, 7800RA 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 te 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, locatie Assen 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 Sector bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD te 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 geëindigd).
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.

## BIJLAGE: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

### OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag gaat over Julianastraat 3A t/m 13D te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie F, nummer 15675) en is bij ons geregistreerd onder Zaak 54761-2014.

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken hebben vanaf woensdag vanaf 10 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 20 januari 2015. Tijdens de termijn van zes weken zijn 6 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen. Hoewel zienswijze 6 intern gestempeld is op 22 januari 2015, 2 dagen te laat, gaan wij vanwege het ontbreken van de enveloppe met datumgegevens, uit van de datum van de brief 19 januari. Hierdoor zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

Zienswijzen zijn openbaar. Maar op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wpb) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan deze nota van zienswijzen een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt.

Zienswijze	nr.
1	31.dec2014*000035
2	05.jan2015*000097
3	05.jan2015*000096
4	19.jan2015*000021
5	19.jan2015*000063
6	22.jan2015*000064

In deze nota is de zienswijze thematisch gerubriceerd. De zienswijze is samengevat weergegeven (A). Daarna wordt op de zienswijze ingegaan (B). Tot slot wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot aanpassing van de omgevingsvergunning (C).

#### 1. Zienswijze 1 en zienswijze 2

Zienswijze 1 en zienswijze 2 worden gezamenlijk behandeld. De zienswijzen zijn wat betreft de inhoud gelijk aan elkaar.

#### 1+2A. Samenvatting zienswijze

Het bezwaar betreft de twee meest oostelijk gelegen woningen, van 3 verdiepingen hoog. Indieners zijn bang voor aantasting van de privacy en woongenot doordat inkijk in de tuin en de bovenverdieping van de woning ontstaat. Men verwacht waardevermindering van de eigen woning door de bouw van de studio's en bijbehorende problemen als geluidsoverlast. Men verzoekt tot het terugbrengen van de twee genoemde gebouwen tot twee woonlagen.

#### B. Beoordeling

##### 1+2A1. Hoogte bebouwing

**1+2A1** Men verzoekt tot het terugbrengen van de twee oostelijke gebouwen van drie naar twee woonlagen.

**1+2B1.** Het bouwplan is een invulling van een open gebied in het centrum van Emmen, dat reeds enige jaren braak ligt. De locatie heeft in het verleden diverse gebruiksfuncties gekend, waaronder wonen en bedrijvigheid. Met de sloop van de oud ijzer- en lompenhandel eind jaren negentig is aan het laatste gebruik een eind gekomen. De voorliggende ontwikkeling is op deze locatie welkom gezien de verslechterende ruimtelijke kwaliteit van de omgeving nu het gebied braak



ligt. Deze nieuwe ontwikkeling zet een positieve ontwikkeling in gang. Een langdurig braakliggend terrein wordt weer op een goede manier ingevuld.

De twee meest oostelijk gelegen appartementsgebouwen krijgen een maximale bouwhoogte van 9 meter en zal bestaan uit drie bouwlagen. Deze hoogte is passend in de omgeving gelet op de hoogte van het gebouw op de hoek van de Julianastraat- Kerkhoflaan ( deels 3 en deels 4 bouwlagen) en de woningen in de omgeving die uit 2 tot 3 bouwlagen bestaan.



De afstand van de te twee hoogste te bouwen gebouwen ten op zicht van de bestaande woning van indiener van zienswijze 1 en 2 is gemeten aan de hand van perceelgrenzen.

De afstand voor het dichtstbij gelegen complex tot de perceelgrens van indiener van zienswijze 1 bedraagt ca. 25 m en tot de achtergevel van het hoofdgebouw ca. 35 m.

Voor zienswijze 2 geldt dat de afstand van de perceelgrens ca. 14 m bedraagt en tot de achtergevel van het hoofdgebouw ca. 30m.

Voor beide metingen geldt dat opgemerkt moet worden dat het gebouw niet op de perceelgrens wordt gebouwd. De afstand van het gebouw ten opzichte van de woningen is feitelijk meer.

De afstand van het tweede complex ten opzichte van de achtergevels van de hoofdgebouwen van de indieners ligt op 50 meter of meer. De afstand van perceelgrens tot perceelgrens bedraagt voor indiener 1 ca. 40 meter en voor indiener van zienswijze 2 op ca. 30 meter. Ondanks deze voor stedelijk gebied ruime afstanden tot bestaande woonbebouwing heeft aanvrager van de omgevingsvergunning en ontwikkelaar van het bouwplan in overleg met de omgeving afgesproken dat trapopgangen van de genoemde gebouwen worden voorzien van ondoorzichtig melk/ folieglas. Daarnaast is op verzoek het gebouw gespiegeld waardoor minder openingen in de zijkant van de gevel aanwezig zijn. Hiermee wordt het kijken naar naast gelegen percelen moeilijker. De bouwaanvraag is op dit punt aangepast en daarmee is de kans op inijk geminimaliseerd. Naar ons oordeel is geen gezien de afstand, de reeds toegestane bebouwen en de bouwkundige aanpassing geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy. Er is dan ook geen reden tot aanpassing van de bouwhoogte.

**1+2C1.** Overleg met de omwonenden heeft tot aanpassing van het bouwplan geleid. In de trapopgang wordt melk/folie glas in plaats van doorzichtig glas geplaatst en door het spiegelen van de twee hoogste gebouwen wordt inijk geminimaliseerd.

#### **1+2A2 Waardevermindering en Geluidsoverlast**

**1+2A2** Men verwacht waardevermindering van de eigen woning door de bouw van de studio's en bijbehorende problemen als geluidsoverlast.

**1+2B2** De invulling van het braakliggende terrein is ruimtelijk beoordeeld als een winst voor de omgeving. Op dit moment heeft de locatie een aantrekkelijke werking op zwerfvuil en geeft een zeer onverzorgd beeld. Door het invullen van deze open locatie midden in de stad wordt het

terrein bewoonbaar en toonbaar gemaakt en verzorgd door de eigenaar. De te verhuren appartementen zijn allen zelfstandige tweekamer appartementen. De toekomstige huurders zullen moet voldoen aan de door de verhuurder gestelde eisen hier zal het aspect geluid zeker in meegenomen worden. Daarbij mag iedere inwoner van de gemeente op grond van de APV geen geluidsoverlast veroorzaken.

Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het terrein en omgeving veranderd. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Het belang van de (her)ontwikkeling van het plangebied weegt in dit geval zwaarder dan de mogelijke aantasting van genoemde waarden en gevoelens van de omwonenden. Dit neemt niet weg dat de gemeente zich inzet om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Zo zijn er bouwkundige aanpassing aangebracht. In welke mate genoemde effecten voor een ieder afzonderlijk gelden is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in (her)ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden. Slechts indien deze grenzen worden overschreden kan afhankelijk van de individuele omstandigheden van het geval sprake zijn van een tegemoetkoming in de schade. Voor zover de mogelijke nadelige individuele gevolgen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken

**1+2C2** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

### **Zienswijze 3**

#### **3A. Samenvatting zienswijze**

De inhoud van zienswijze 3 houdt in dat men verwacht dat het uitzicht van de woning verdwijnt. Aangegeven wordt dat op de plek waar eerst 1 woning stond nu 25 woning komen, men vreest meer drukte in de straat doordat de straat maar 1 toegang heeft, met lawaai tot gevolg en te weinig parkeergelegenheid. Daarbij vreest men verlies van privacy, door de hoogte van de gebouwen.

#### **3A1 Bouwhoogte, uitzicht en privacy.**

**3A1** Men verwacht dat het uitzicht van de woning verdwijnt en verlies van privacy door de hoogte van de gebouwen.

**3B1** Het te realiseren gebouw direct naast de woning van de indiener ligt achter de gevellijn van de woning van indiener. Op deze manier wordt rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de woning van indiener. De bouwhoogte van dit gebouw zal maximaal 1 bouwlaag bedragen. Gelet op de ligging van de locatie midden in de stad en gelet op de bestaande bebouwing in de omgeving is deze maatvoering zeer laag. Het tweede gebouw grenzend aan het perceel van indiener zal 2 bouwlagen krijgen. Voor dit gebouw geldt dat aan de zijkant 2 ramen zijn geprojecteerd richting het perceel van indiener. 1 van deze ramen bevindt op de eerste verdieping. Hierdoor is de mate van inkijk zeer beperkt te noemen. Mede gelet op de situering van het perceel midden in de stad. Waar de bebouwing dichter op elkaar staat dan in een lintbebouwing. Aanvrager heeft verder aangegeven dat in overleg met indiener van de zienswijze gekeken wordt naar een passende perceelscheiding, hiermee wordt inkijk vanaf de begane grond opgelost.

**3C2** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

### **3A2 Invulling bouwplan**

**3A2** Men geeft aan dat in het verleden op deze locatie 1 woning stond, waar nu 25 woning voor in de plaats komen, men vreest meer drukte in de straat doordat de straat maar 1 toegang heeft voor autoverkeer.

**3B2** Het plangebied ligt op een bijzondere plek in de binnenstad van Emmen. Hoewel het zeer dicht bij het commerciële centrum van de stad ligt, is de hectiek hiervan niet voelbaar.

De locatie heeft in het verleden diverse gebruiksfuncties gekend, waaronder wonen en bedrijvigheid. Met de sloop van de oud ijzer- en lompenhandel eind jaren negentig is aan het laatste gebruik een eind gekomen. Sindsdien heeft het terrein braak gelegen.

Door de centrale ligging kan niet blijvend verwacht worden dat de open plek onbebouwd blijft.

Mede gelet op het feit dat in het verleden voor deze locatie ook al woningbouwplannen zijn geweest. Hiermee voldoet de aanvraag tot woningbouw op deze locatie aan de lijn der verwachtingen. De voorliggende ontwikkeling is op deze locatie welkom gezien de verslechterende ruimtelijke kwaliteit van de omgeving door het braak liggen van de gronden. Deze nieuwe ontwikkeling zet een positieve ontwikkeling in gang. Een langdurig braakliggend terrein wordt weer op een goede manier ingevuld. De invulling van het braakliggende terrein is ruimtelijk beoordeeld als een winst voor de omgeving.

Gelet op de ligging van het perceel is een woonfunctie een passende invullingen voor het terrein. Dat het daarmee drukker in de straat wordt kan niet ontkend worden. Het klopt dat de straat maar aan kant voor auto's is ontsloten. Het meeste autoverkeer ten behoeve van het bouwplan zal echter via het achterpad richting parkeerplaats uit de straat verdwijnen en niet verder gaan en daarmee geen overlast veroorzaken.

**3C3** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

### **3A3 Parkeergelegenheid**

**3B3** Het plan voorziet in 0.6 parkeerplaatsen per appartement. Dit is conform de CROW ( landelijk parkeerrichtlijn) normen in stedelijk gebied. Hierdoor zijn 15 parkeerplaatsen beschikbaar. In het plangebied worden op eigen erf voorzien in de aanleg van 13 parkeerplaatsen. Daarnaast is met de eigenaar van het parkeerterrein gelegen achter het plangebied afgesproken dat hier twee parkeerplaatsen gehuurd worden ten behoeve van de appartementen.

**3C3** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

**4+6 Zienswijze 4 en zienswijze 6 worden gezamenlijk behandeld. De zienswijzen zijn wat betreft de inhoud gelijk aan elkaar.**

### **4A+6B. Samenvatting zienswijze**

Indiener 4 en 6 zijn bang voor aantasting van de privacy en woongenot doordat inkijk in de tuin en de bovenverdieping van de woningen ontstaat. Tevens verwacht men een vermindering van de licht opbrengst door de hoogte van de gebouwen, waardoor men met name in het voorjaar- en najaar de gehele dag het licht aan moet hebben. Tot slot verwacht men waardevermindering van de eigen woning door de bouw van de studio's en bijbehorende problemen als geluidsoverlast. Men verzoekt tot het terugbrengen van de twee genoemde gebouwen tot twee woonlagen.

### **4+6B. Beoordeling**

#### **4+6A1. Hoogte bebouwing**

**4+6A1** Verzocht wordt tot het terugbrengen van het aantal bouwlagen ( 3 woonlagen) van de twee oostelijke gebouwen tot twee woonlagen.

**4+6B1.** Het bouwplan is een invulling van een stedelijk gebied, dat reeds enige jaren braak ligt. De twee meest oostelijk gelegen appartementsgebouwen krijgen een maximale bouwhoogte van 9 meter en zal bestaan uit drie bouwlagen. Deze hoogte is passend in de omgeving gelet op de

hoogte van het gebouw op de hoek van de Julianastraat- Kerkhoflaan ( deels 3 en deels 4 bouwlagen) en de woningen in de omgeving die uit 2 tot 3 bouwlagen bestaan.

De afstand van de te twee hoogste te bouwen gebouwen ten op zicht van de bestaande woning van indiener van zienswijze 4 en 6 is gemeten aan de hand van perceelgrenzen.

De afstand voor het dichtstbij gelegen complex tot de perceelgrens van indiener van zienswijze 4 bedraagt ca. 20m. en tot de achtergevel van het hoofdgebouw ca. 34 m dit gebouw staat voor indiener 6 op ca. 23m. tot de achtergevel en 35m. tot het hoofdgebouw.

Voor de meting geldt dat opgemerkt moet worden dat het te bouwen gebouw niet op de perceelgrens wordt gebouwd. Dus de afstand van het gebouw ten opzichte van de woningen is feitelijk meer.

De afstand van het tweede complex met 3 bouwlagen bedraagt ten opzichte van de achtergevel van het hoofdgebouwen van de indiener zienswijze 4 op 32 meter en van indiener 6 op 28 meter. De afstand van perceelgrens tot perceelgrens bedraagt voor indiener 4 ca. 21 meter en van indiener 6 op 20m.

Ondanks deze voor stedelijk gebied ruime afstanden tot bestaande woonbebouwing heeft aanvrager van de omgevingsvergunning en ontwikkelaar van het bouwplan in overleg met de omgeving afgesproken dat trapopgangen van de genoemde gebouwen worden voorzien van ondoorzichtig melkglas. De bouwaanvraag is op dit punt aangepast en daarmee is de kans op inkijk geminimaliseerd.

**4+6C1.** Overleg met de omwonenden heeft tot aanpassing van het bouwplan geleid. In de trapopgang wordt melk/folie glas in plaats van doorzichtig glas geplaatst. De bouwhoogte van de gebouwen wordt niet aangepast.

#### **4+6A2 Waardevermindering en Geluidsoverlast**

**4+6A2** Men verwacht waardevermindering van de eigen woning door de bouw van de studio's en bijbehorende problemen als geluidsoverlast.

**4+6B2** De ontwikkeling is op deze locatie welkom gezien de verslechterende ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze ontwikkeling zet een positieve ontwikkeling in gang. Een langdurig braakliggend terrein wordt weer op een goede manier ingevuld. De invulling van het braakliggende terrein is ruimtelijk beoordeeld als een winst voor de omgeving. Op dit moment heeft de locatie een aantrekkende werking op zwerfvuil en geeft een zeer onverzorgd beeld. Door het invullen van de locatie wordt het terrein bewoonbaar gemaakt en verzorgd door de eigenaar. De te verhuren appartementen zijn allen zelfstandige tweekamer appartementen. De toekomstige huurders zullen moet voldoen aan de door de verhuurder gestelde eisen hier zal het aspect geluid zeker in meegenomen worden. Daarbij mag iedere inwoner van de gemeente op grond van de APV geen geluidsoverlast veroorzaken.

Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het terrein en omgeving veranderd. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Het belang van de (her)ontwikkeling van het plangebied weegt in dit geval zwaarder dan de mogelijke aantasting van genoemde waarden en gevoelens van de omwonenden. Dit neemt niet weg dat de gemeente zich inzet om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Zo zijn er bouwkundige aanpassing aangebracht. In welke mate genoemde effecten voor een ieder afzonderlijk gelden is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in (her)ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden. Slechts indien deze grenzen worden overschreden kan afhankelijk van de individuele omstandigheden van het geval sprake zijn van een tegemoetkoming in de schade.

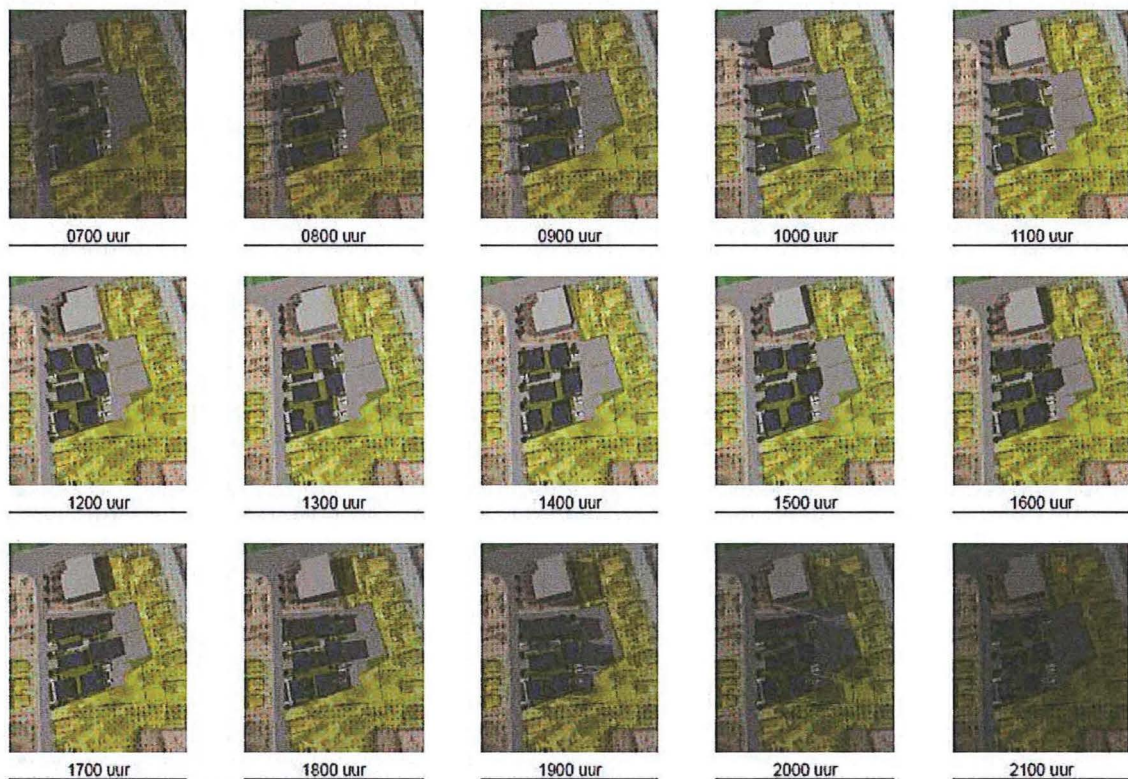
Voor zover de mogelijke nadelige individuele gevolgen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken

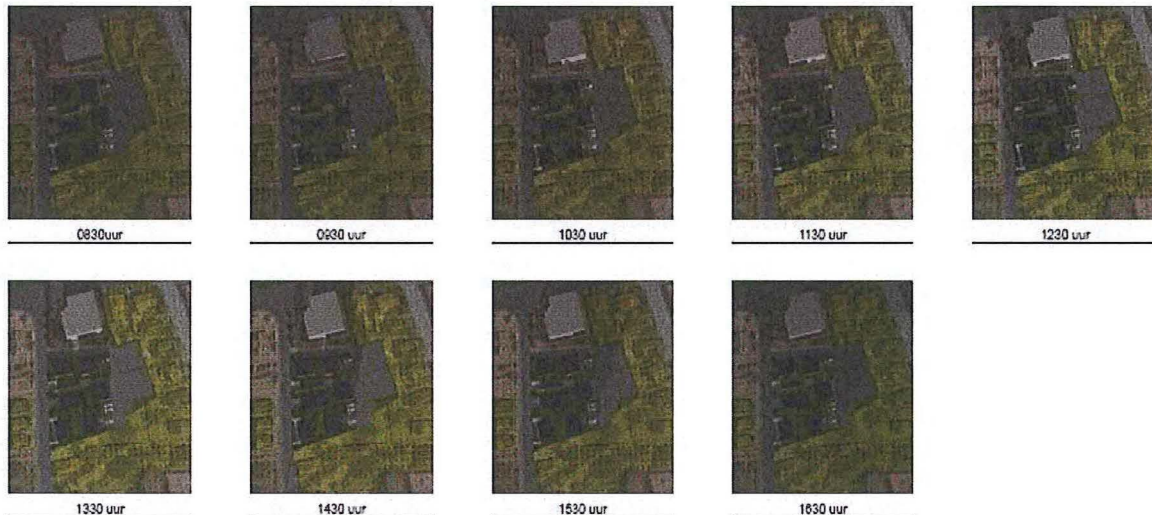
**4+6C2** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

**4+6A3 Vermindering licht opbrengst.**

**4+6A3** Men verwacht een vermindering van de licht opbrengst door de hoogte van de gebouwen, waardoor men met name in het voorjaar- en najaar de gehele dag het licht aan moet hebben.

**4+6B3** Voor het bouwplan is een bezonningsstudie opgesteld. Deze studie laat de bezonnings situatie van de omgeving zien op de langste- en kortste dag van het jaar. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat zowel in de zomer als in de winter geen schaduw van de gebouwen op het perceel van indiener zienswijze 4 valt.





1315: JULIANAstraat EMMEN - BEZONNINGSTUDIE - 21 DECEMBER - KORSTE DAG - ZON OP OM 08.46 UUR - ZON ONDER OM 16.30 UUR

DETAIL10 02-12-2014

#### **4+6C3** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

### **Zienswijze 5**

#### **5A. Samenvatting zienswijze**

Indiener geeft namens cliënt ( hierna indiener) aan dat het plan niet overeenstemt met het plan uit 2008, terwijl in een informatiebrief d.d. 17 november 2014 wordt aangegeven dat de nieuwe eigenaar de plannen van de voormalig eigenaar heeft overgenomen. Doordat het plan anders wordt, wordt een andere doelgroep (studenten) aangesproken. Studentenwoning zijn gelet op het masterplan niet passend op deze locatie en eveneens niet conform de Structuurvisie. Tevens geeft indiener aan dat de 25 studio's (en de 21 appartementen van Julianastraat 1) met studenten ook geluidsoverlast met zich meebrengen. Indiener vreest hiervoor met name omdat hun slaapkamer grenst aan de toegangsweg/parkeerplaats. Indiener verzoekt dan ook om het afsluiten van het pad naast de woning vanaf het elektriciteitshuisje bij de parkeerplaats, zodat eventueel sluipeverkeer over dit pad naar de Kerkhoflaan wordt voorkomen. Verder vraagt indiener zich af hoe de verlichting op het parkeerterrein zal worden vormgegeven, gelet op de slaapkamer van indiener aan de achterkant van de woning. Men verzoekt de verlichting op het parkeerterrein zo gedimd mogelijk te houden. Ten aanzien van de toegangsweg aam de Julianastraat merkt indiener op dat het huidige plan slechts een toegangsweg heeft, terwijl er in het plan uit 2008 een tweede toegangsweg was opgenomen. Indiener vraagt zich af waarom het huidige plan een toegangsweg kent, indiener vreest dat zij daardoor veel geluidsoverlast door verkeer zullen ondervinden. Mede doordat in Julianastraat 1 ook 21 appartementen komen. Indiener vraagt zich af waarom geen tweede toegangsweg wordt gerealiseerd.

Indiener vreest voor hun privacy, als gevolg van de hoogste gebouwen. Indiener verzoekt dan ook om het te bouwen van een gebouw met maximaal twee verdiepingen. Tot slot vrezen indiener voor een waardevermindering van hun woning.

#### **5A1 Plan 2008 versus huidig plan en privacy**

**5A1** Indiener geeft aan dat het plan niet overeenstemt met het plan uit 2008, terwijl in een informatiebrief d.d. 17 november 2014 wordt aangegeven dat de nieuwe eigenaar de plannen van de voormalig eigenaar heeft overgenomen. Doordat het plan anders wordt, wordt een andere doelgroep (studenten) aangesproken. Studentenwoning zijn gelet op het masterplan niet passend op deze locatie en eveneens niet conform de Structuurvisie.

**5B1** In het verleden (12 nov 2001) is voor dit perceel een verklaring van geen bezwaar door de provincie afgegeven voor het bouwen van 7 geschakelde woningen en de aanleg van een

parkeervoorziening. De bouwvergunning is na afgifte van deze verklaring verleend, maar in 2005 ingetrokken en bestaat dus niet meer. Daarna is voor deze locatie voor 10 woningen (2 vrijstaande en 8 twee onder een kap woningen) een procedure gestart voor een nieuw ruimtelijk plan. Dat heeft destijds ook ter inzage gelegen. Echter het plan is uiteindelijk niet voortgezet. De ontwikkeling van het terrein en de gronden is vervolgens weer op gepakt door de huidige eigenaar. In de door u bedoelde informatiebrief is dat gecommuniceerd, niet dat de exacte plannen worden overgenomen. Wel is met het huidige plan zoveel mogelijk aangesloten op de bouwhoogtes en locatie van de gebouwen uit 2008. Hierdoor is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in 6 woongebouwen voor 25 studio's, waarvan 2 gebouwen bestaande uit 3 woonlagen, 2 gebouwen uit 2 bouwlagen en 2 gebouwen met 1 bouwlaag. Het bouwplan heeft niet als doel huisvesting voor studenten, al is dat natuurlijk wel mogelijk. Deze studio's zijn volwaardige woningen met aparte woon- en slaapkamer. De eigenaar en verhuurder van de woningen verwacht vooral werkenden/ alleenstaanden aan te trekken voor deze ruimten en daarmee te kunnen voorzien in een door ons gewenst stedelijk woonmilieu.



De twee meest oostelijk gelegen appartementsgebouwen krijgen een maximale bouwhoogte van 9 meter en zal bestaan uit drie bouwlagen. Deze hoogte is passend in de omgeving gelet op de hoogte van het gebouw op de hoek van de Julianastraat- Kerkhoflaan ( deels 3 en deels 4 bouwlagen) en de woningen in de omgeving die uit 2 tot 3 bouwlagen bestaan.

De afstand van de te twee hoogste te bouwen gebouwen ten op zicht van de bestaande woning van indiener van zienswijze 5 is gemeten aan de hand van perceelgrenzen.

De afstand voor het dichtstbij gelegen complex tot de perceelgrens van indiener bedraagt ca. 10m en tot de achtergevel van het hoofdgebouw ca. 28 m.

Voor de meting geldt dat opgemerkt moet worden dat het gebouw niet op de perceelgrens wordt gebouwd. De afstand van het gebouw ten opzichte van de woningen is feitelijk meer.

De afstand van het tweede complex ten opzichte van de achtergevel van de hoofdgebouw van de indieners ligt op meer dan 50meter. De afstand van perceelgrens tot perceelgrens bedraagt voor indiener ca. 30 meter. Ondanks deze voor stedelijk gebied ruime afstanden tot bestaande woonbebouwing heeft aanvrager van de omgevingsvergunning en ontwikkelaar van het bouwplan in overleg met de omgeving afgesproken dat trapopgangen van de genoemde gebouwen worden voorzien van ondoorzichtig melk/ folieglas. Daarnaast is op verzoek het gebouw gespiegeld waardoor minder openingen in de zijkant van de gevel aanwezig zijn. Hiermee wordt het kijken naar naast gelegen percelen moeilijker. De bouwaanvraag is op dit punt aangepast en daarmee is de kans op inkijk geminimaliseerd. Naar ons oordeel is geen gezien de afstand, de reeds toegestane bebouwen en de bouwkundige aanpassing geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy. Er is dan ook geen reden tot aanpassing van de bouwhoogte.

**5C1** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

**5A2 Inrichting parkeerterrein**

**5A2** Indiener verzoekt dan ook om het afsluiten van het pad naast de woning vanaf het elektriciteitshuisje bij de parkeerplaats, zodat eventueel sluijverkeer over dit pad naar de Kerkhoflaan wordt voorkomen. Verder vraagt indiener zich af hoe de verlichting op het parkeerterrein zal worden vormgegeven, gelet op de slaapkamer van indiener aan de achterkant van de woning. Men verzoekt de verlichting op het parkeerterrein zo gedimd mogelijk te houden.

**5B2** Het aankleden van het parkeerterrein en het aanpassen van de toegang tussen het gebouw Julianastraat 1 en 5 maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Wel is aanvrager gevraagd om bij herinrichting van het parkeerterrein het terrein kwalitatief goed in te passen.

**5B2** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

**5A2 Toegangsweg**

**5A2** Ten aanzien van de toegangsweg aan de Julianastraat merkt indiener op dat het huidige plan slechts een toegangsweg heeft, terwijl er in het plan uit 2008 een tweede toegangsweg was opgenomen. Indiener vraagt zich af waarom het huidige plan een toegangsweg kent, indiener vreest dat zij daardoor veel geluidsoverlast door verkeer zullen ondervinden. Mede doordat in Julianastraat 1 ook 21 appartementen komen. Indiener vraagt zich af waarom geen tweede toegangsweg wordt gerealiseerd.

**5B3**

Het plangebied ligt op een bijzondere plek in de binnenstad van Emmen. Hoewel het zeer dicht bij het commerciële centrum van de stad ligt, is de hectiek hiervan niet voelbaar.

De locatie heeft in het verleden diverse gebruiksfuncties gekend, waaronder wonen en bedrijvigheid. Met de sloop van de oud ijzer- en lompenhandel eind jaren negentig is aan het laatste gebruik een eind gekomen. Sindsdien heeft het terrein braak gelegen.

Door de centrale ligging kan niet blijvend verwacht worden dat de open plek onbebouwd blijft. Mede gelet op het feit dat in het verleden voor deze locatie ook al woningbouwplannen zijn geweest. Hiermee voldoet de aanvraag tot woningbouw op deze locatie aan de lijn der verwachtingen. De voorliggende ontwikkeling is op deze locatie welkom gezien de verslechterende ruimtelijke kwaliteit van de omgeving door het braak liggen van de gronden. Deze nieuwe ontwikkeling zet een positieve ontwikkeling in gang. Een langdurig braakliggend terrein wordt weer op een goede manier ingevuld. De invulling van het braakliggende terrein is ruimtelijk beoordeeld als een winst voor de omgeving. Gelet op de ligging van het perceel is een woonfunctie een passende invullingen voor het terrein. Ter plaatse zijn op basis van de CROW normen voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor beide door indiener genoemde initiatieven.

Dat het daarmee drukker in de straat wordt kan niet ontkend worden. Het klopt dat de straat maar aan kant voor auto's is ontsloten en dat in het verleden in een studie van de omgeving gekeken is naar het door trekken/ aanleggen van een weg van de huidige ingang van het gebied tot ong. naast de synagoge. Echter dit is om diverse redenen afgefallen. 1 van de redenen was dat voor een dergelijk plan diverse gronden van particulieren nodig zijn. Daarbij voorzagt deze studie een gehele andere inrichting van het gebied dan zoals dat nu voorligt. In het plan van 2008 (een klein deel uit de gehele studie, conform huidig plangebied) dat in procedure is geweest was net als nu 1 toegangsweg voor auto verkeer opgenomen. Het andere pad dat destijds in het plan was opgenomen was een voet en fietspad. In het huidige plan is op een andere plek een zelfde soort voet- fietspad door het plangebied opgenomen.

**5C3** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.



#### **5A4 Waardevermindering en Geluidsoverlast**

**5A4** Men verwacht waardevermindering van de eigen woning door de bouw van de studio's en bijbehorende problemen als geluidsoverlast.

**5B4** De ontwikkeling is op deze locatie welkom gezien de verslechterende ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze ontwikkeling zet een positieve ontwikkeling in gang. Een langdurig braakliggend terrein wordt weer op een goede manier ingevuld. De invulling van het braakliggende terrein is ruimtelijk beoordeeld als een winst voor de omgeving. Op dit moment heeft de locatie een aantrekkende werking op zwerfvuil en geeft een zeer onverzorgd beeld. Door het invullen van de locatie wordt het terrein bewoonbaar gemaakt en verzorgd door de eigenaar. De te verhuren appartementen zijn allen zelfstandige tweekamer appartementen. De toekomstige huurders zullen moet voldoen aan de door de verhuurder gestelde eisen hier zal het aspect geluid zeker in meegenomen worden. Daarbij mag iedere inwoner van de gemeente op grond van de APV geen geluidsoverlast veroorzaken.

Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het terrein en omgeving veranderd. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Het belang van de (her)ontwikkeling van het plangebied weegt in dit geval zwaarder dan de mogelijke aantasting van genoemde waarden en gevoelens van de omwonenden. Dit neemt niet weg dat de gemeente zich inzet om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Zo zijn er bouwkundige aanpassing aangebracht. In welke mate genoemde effecten voor een ieder afzonderlijk gelden is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in (her)ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden. Slechts indien deze grenzen worden overschreden kan afhankelijk van de individuele omstandigheden van het geval sprake zijn van een tegemoetkoming in de schade.

Voor zover de mogelijke nadelige individuele gevolgen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken

**5C4** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.