

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 18-01-2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kantoorruimte en 10 appartementen Z2023-015594.

De aanvraag gaat over Brugstraat 1/Van Echtenskanaal NZ 130-130 D en 131- 131 D te Klazienaveen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie I, nummer(s) 10966 en 6818 en is bij ons geregistreerd onder zaak 15246-2023.

De aanvraag is ingediend door Bouwkundig Ontwerp- en Adviesburo Walda, namens B.H. Heller te Emmen.

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, @@@@ @@@@

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 15246-2023

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- I-15246-2023:798668 Aanvraag publiceerbare aanvraag (Publiceerbare Aanvraagformulier)
- 15246-2023:585418 Tekening 21-40 A000 situatie (Situatietekening)
- 15246-2023:777634 Tekening 21-40 A102 gevels (Geveltekeningen)
- 15246-2023:029871 Tekening 21-40 A104 kleuren en materialen (Kleuren- en Materialengebruik)
- 15246-2023:956653 Tekening 21-40 A105 details (Details)
- 15246-2023:208441 Rapport 23-B7331 sonderingen (Sonderingen)
- 15246-2023:130114 Tekening dakplan (Dakplan icm HWA)
- 15246-2023:280820 Tekening 23-072 Brandveiligheidsconcept - Appartementen Ovonde Klazienaveen 12042023 (Brandveiligheidsconcept (brandwerendheid gevels))
- 15246-2023:032757 Rapport 23-072 Rapport Brandoverslagberekeningen - Appartementen Ovonde Klazienaveen (Brandoverslagberekeningen)
- 15246-2023:955340 Rapport uniec berekening (woningen) d.d. 23-06-2023 (BENG rapport woningen (dd. 23-06-2023))
- 15246-2023:795185 Rapport uniec berekening (commerciële ruimte) d.d. 14-06-2023 (BENG rapport Commerciële ruimte (dd. 14-06-2023))
- 15246-2023:098361 Tekening plattegronden 1e en 2e verdieping d.d. 20-07-2023 (Tekening 1e en 2e verdieping (dd. 20-07-2023))
- 15246-2023:995637 Tekening plattegronden begane grond en 1e verdieping d.d. 20-07-2023 (Tekening begane grond en 1e verdieping (dd. 20-07-2023))
- 15246-2023:100591 Rapport ventilatie en daglicht d.d. 21-07-2023 (Rapport ventilatie en daglicht (dd. 21-07-2023))
- 15246-2023:645183 Tekening doorsnedes d.d. 20-07-2023 (Tekening doorsnedes (dd. 20-07-2023))
- 15246-2023:963629 Rapport 22-B7041 Sonderingsonderzoek (d.d.19-09-2023) (Sonderingsonderzoek (dd. 19-09-2023))
- 15246-2023:037396 Rapport 23-B7331 Sonderingsonderzoek (d.d.12-05-2023) (Sonderingsonderzoek (dd. 12-05-2023))
- 15246-2023:057340 Rapport 61231078-FA-1 Funderingsonderzoek (13-07-2023) (Funderingsonderzoek (13-07-2023))
- 15246-2023:661861 Rapport E22062 memo nog in te dienen documenten (Memo nog in te dienen documenten)
- 15246-2023:927028 Rapport E22062 Documentenlijst [05-09-2023] (Documentenlijst [05-09-2023])
- 15246-2023:900462 Rapport E22062 SB-01 Statische berekening (d.d. 05-09-2023) (Statische berekening (dd. 05-09-2023))
- 15246-2023:909067 Rapport E22062 CO-01 Constructieoverzicht (d.d. 05-09-2023) (Constructieoverzicht (dd. 05-09-2023))
- 15246-2023:598258 Rapport Projectberekening (AERIUS berekening (aanlegfase))
- 15246-2023:294309 Rapport Projectberekening (AERIUS berekening (gebruikfase))
- 15246-2023:879250 Rapport onderzoek geluidwering gevel (Onderzoek geluidwering gevel)
- 15246-2023:585313 Rapport verkennend bodemonderzoek (Verkennend bodemonderzoek)
- 15246-2023:388462 Rapport Quicksan Flora & Fauna (Quicksan Flora & Fauna)
- 15246-2023:930694 Rapport Bezonningstudie (Bezonningstudie)
- 15246-2023:371533 Aanvraag watertoets (Watertoets)
- 15246-2023:972540 Notitie Aanmeldnotitie besluit MER (Aanmeldnotitie besluit MER)
- 15246-2023:715879 Rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï)

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 ‘Klazienaveen’ en is voorzien van de bestemming ‘Detailhandel’, ‘Tuin’ en ‘Wonen – Vrijstaand lintbebouwing’ (artikel 22, 39 en 54 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 5 juni 2023 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 het perceel is bestemd als detailhandel en Wonen – Vrijstaand lintbebouwing. Het huidige plan wijkt af van de voorgeschreven gebruik, locatie en hoogtes.

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 ‘Klazienaveen’ bieden geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid 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.

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling op de hoeklocatie Van Echtenskanaal NZ 130 en Brugstraat 1 in Klazienaveen. Voorgenomen bouwplan voorziet in het realiseren van een woongebouw. In dit woongebouw wordt op de begane grond een kleinschalige kantoorruimte (ca. 350 m²) met entree gerealiseerd. Achter het gebouw worden parkeervoorzieningen met bergruimte voor de bewoners van de woningen gerealiseerd. Op de begane grond en bovengelenbouwlagen worden in totaal tien woningen (appartementen) gerealiseerd.

Middels voorliggende omgevingsvergunning wordt het bouwplan juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Bij besluitvorming moet gemotiveerd worden dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening, daartoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

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 een aangewezen categorie, waardoor in dit geval geen verklaring nodig is.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

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. Fundatie: Werktekeningen fundatie op avegaarpalen;
2. Avegaar palen:
 - 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 minimumcementgehalte) en de milieuklasse XC4 voor palen in een wisselend natte en droge omgeving en milieuklasse XA3 voor palen in een veengebied;
 - c) Paalafwijkingen, en akoestische doormetingen; op basis hiervan zullen mogelijk extra maatregelen (in de vorm van de extra wapening, opstortingen en of nieuwe balken) genomen moeten worden;
 - d) Alle palen conform moeten conform de *Notitie in de grond gevormde palen met grondverwijdering van het COBc*, worden gewapend en aangebracht. Er moet worden voldaan aan:
 - Artikel 7.8 (constructief ontwerp van palen) van NEN-EN 1997-1 met nationale bijlage / EN 9997-1:2016+C2:2017;
 - e) Alle palen moeten worden aangebracht door een ervaren en deskundig bedrijf waarbij het beton, bij het trekken van de avegaar, onder druk wordt aangebracht. Voorafgaand aan het boren moet eerst contact met het gemeentelijk bouwtoezicht worden opgenomen zodat deze in gelegenheid wordt gesteld om bij het boren aanwezig te zijn. Er moet worden voldaan aan:

- Artikel 7.9 (toezicht op de uitvoering) van NEN-EN 1997-1 met nationale bijlage / EN 9997-1:2016+C2:2017.
- 3. Het ankerplan inclusief berekening;
- 4. Definitieve gewichtsberekening, dimensioneringsberekening en stabiliteitsberekening;
- 5. Berekeningen en wapeningstekeningen betonnen begane grondvloer en verdiepingsvloeren - breedplaatvloeren;
- 6. Berekeningen en wapeningstekeningen betonnen dakvloeren - kanaalplaatvloer;
- 7. Berekeningen en wapeningstekeningen prefab elementen: balken, balkonplaten, kolommen, bordessen en trappen inclusief verankering aan of op de draagconstructie;
- 8. Berekeningen en wapeningstekeningen geveldragers elementen inclusief verankeringen aan de achterliggende constructie;
- 9. Werktekeningen en berekeningen stabiliteitswanden en gevel-penanten inclusief stabiliteitsvoorzieningen en verankeringen. Rekening houden met de vereiste brandwerendheid;
- 10. Tekeningen en controleberekeningen van de KZS - wanden;
- 11. Berekeningen en werktekeningen van de staalconstructie inclusief detailberekening voor de verbindingen en verankeringen. Rekening houden met de vereiste brandwerendheid;
- 12. Berekeningen en tekeningen houtskeletelementen inclusief verankeringen;
- 13. In verband met het bouwen vlak naast een openbare weg, de bestaande bebouwing, is de aanwezigheid van een Bouwveiligheidsplan (op de bouw) vereist – artikel 1.23 Bouwbesluit. Het plan voor de bemalingen en aanvoertroute toevoegen aan Bouwveiligheidsplan. Rekening houden met de belastingen van de kranen en zwaar vervoer op de afvoertroutes.

De aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw (hoofd) constructeur (VAN WIJNEN te EMMEN) zijn ingediend.

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.
- 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.

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.