

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 5 december 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 12 appartementen.

De aanvraag gaat over de hoek Buitenweg en Van Schaikweg te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie F, nummers 10635 en 17239 en is bij ons geregistreerd onder zaak 122395-2017.

De aanvraag is ingediend door Detail10, Valtherlaan 214, 7815 BH te Emmen namens Van Nie Beheer BV, Hooggoorns 14, 7812 AM 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;

Ontwerpbesluit

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, XX-XX-XXXX

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
namens dezen,

Bijlage

Omgevingsvergunning zaak 122395-2017

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- 122395-2017:162328 Aanvraagformulier
- 122395-2017:496832 Akoestisch onderzoek d.d. 05-03-2018
- 104366-2017:374376 Verkennend bodemonderzoek d.d. 06-07-2017
- 122395-2017:642968 Situatietekening d.d. 22-02-2018 (bladnr. TO 000)
- 122395-2017:335634 Plattegrond kelder, begane grond en eerste verdieping d.d. 12-02-2018 (bladnr. TO 100)
- 122395-2017:283561 Plattegrond tweede verdieping en dakoverzicht d.d. 22-02-2018 (bladnr. TO 101)
- 122395-2017:947248 Doorsnedes d.d. 22-02-2018 (bladnr. TO 200)
- 122395-2017:305150 Gevelaanzichten d.d. 22-02-2018 (bladnr. TO 300)
- 122395-2017:001200 PHPP berekening d.d. 22-02-2018
- 122395-2017:140113 Milieuprestatie Gebouw d.d. 22-02-2018

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 gemachtigde op 12 januari 2018 in de gelegenheid gesteld binnen 6 weken de aanvraag aan te vullen.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 27 februari 2018. De aanvraag is met de aanvullende gegevens volledig en in behandeling genomen.

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met 42 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, Centrum-Oost’ en is voorzien van de bestemmingen ‘Maatschappelijk-Religie’ en ‘Groen’. (artikel 29 en 20 van de planregels). Het door u aangevraagde project is in strijd 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 11 december 2017 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 de bouw van een appartementengebouw niet past binnen de bestemming.

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, Centrum-Oost’ 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° 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.

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° 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 de aangewezen categorie 3, waardoor in dit geval geen verklaring nodig is.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van **XXXX** tot en met **XXXX**. 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.

Bodem

1. De vrijkomende grond kan op basis van de gegevens uit het bodemonderzoek niet binnen de gemeente Emmen worden toegepast en dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker

Brandveiligheid

2. Artikel 2.71 Dakoppervlak
De bovenzijde van een dak van een bouwwerk is, bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk.
*De vereisten van het toe te passen dakoppervlak zijn niet aangegeven.
Het overige materiaal gebruik staat op tekening in principe correct aangegeven. Echter in de notie lijkt voor de galerij brandklasse C te zijn aangegeven, maar om brandoverslag te voorkomen (NEN 6068) geldt ook voor de gevels van de galerij brandklasse B. Van de houten geveldelen dient aangetoond te worden dat aan klasse B wordt voldaan.*
3. Artikel 2.84 WBDBO
De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift is ten minste 60 minuten.
Het tweede tot en met het vierde lid gelden niet voor een ruimte waardoor een veiligheidsvluchtroute voert.
*Op tekening is correct aangegeven dat elk appartement een subbrandcompartiment is, echter dient elk appartement ook een brandcompartiment te zijn.
Het bouwbesluit stelt tussen brandcompartiment en veiligheidsvluchtroute expliciet de eis van 60 minuten WBDBO. Dit komt niet overeen met de aangegeven 30 minuten.*
4. Artikel 2.107 Inrichting vluchtroute
*Dit gebouw maakt gebruik van een veiligheidsvluchtroute.
Van de niet besloten ruimte dient, ondanks de max. diepte van 1,8m, nader aangetoond te worden dat de capaciteit voor de afvoer voor rook en warmte voldoet.
Tussen galerij en trappenhuis dient een WBDBO van ten minsten 30 minuten aanwezig te zijn, welke niet is aangegeven.
De definitie van een veiligheidsvluchtroute luidt: gedeelte van een extra beschermde vluchtroute dat voert door een niet besloten ruimte en aansluitend daarop door een ruimte die uitsluitend kan worden bereikt vanuit niet besloten ruimten. De kelder die, waarvan geen plattegrond is bijgevoegd, komt uit in het veiligheidstrappenhuis. Dat is echter alleen toegestaan via een niet besloten ruimte en daar wordt dan **niet aan voldaan**.
De ontvluchting van een woning voert langs de toegangsdeur van een andere woning wat niet is toegestaan. Hiervoor wordt ATGB 1201 als **gelijkwaardige oplossing** aangedragen en dat wordt **akkoord** bevonden.
Echter de toegangsdeur van de eindwoningen staat recht tegenover de toegang tot het veiligheidstrappenhuis op een afstand minder dan 5 meter. De deuren van het veiligheidstrappenhuis moet gesloten zijn om niet lang een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie te kunnen vluchten. De deuren van het veiligheidstrappenhuis moeten daarom zelfsluitend zijn uitgevoerd, uitgezonderd de tweede verdieping peil 7200+ en de begane grond peil 0. Bovendien dient de positie van de toegangsdeur van het veiligheidstrappenhuis zodanig te worden aangepast dat niet langs de woningen op de begane grond peil 0 wordt gevlucht. Hier wordt nog **niet aan voldaan**.*
5. Artikel 6.21 Rookmelders
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.

*In de renvooi staat dit correct aangegeven. Echter er zijn woningen waarbij de ontvluchting een slaapkamer door de woonkamer/keuken gaat. In die gevallen dient de woonkamer/keuken voorzien te zijn van een rookmelder wat op tekening niet is aangegeven. Hier wordt **niet voldaan**.*

6. Artikel 6.31 Blustoestellen

Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, is een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.

Er zijn geen blustoestellen aangegeven. Dit is vereist voor de overige gebruiksfunctie in de kelder.

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.

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.