

## **Concept**

### **OMGEVINGSVERGUNNING**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op ----- een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woonzorggebouw ca.

De aanvraag gaat over de locatie aan Valtherlaan, ten noord-oosten van de hoek van Valtherbospad met Valtherlaan, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C, nummers 12380 en 12381 en is bij ons geregistreerd onder zaak VRGG/----/---- (Leef) en zaak ----- -2026 (MP).

De aanvraag is ingediend door Gemeente Emmen, team Projectmanagement.

Het college van burgemeester en wethouders, gelet op:

- dat de aanvraag is afgehandeld overeenkomstig de bepalingen van de Omgevingswet (hierna Ow) en de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb);
- dat de reguliere procedure als bedoeld in artikel 16.62 Ow en verder, is gevoerd;

### **Besluit**

Een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- afwijken van regels in het omgevingsplan;
- bouwactiviteit (omgevingsplan)

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Emmen, -- --- 2026

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

J. Blaak

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

## Bijlage

### Omgevingsvergunning zaak VRGG/----/----

#### Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- BOPA-onderbouwing Cosis Valtherlaan;
- 680603\_010284-VO-A1
- 2802 DO-001 situatie
- 2802 DO-100 plattegrond begane grond
- 2802 DO-102 plattegrond tweede verdieping
- 2802 DO-103 plattegrond derde verdieping
- 2802 DO-104 plattegrond dakoverzicht
- 2802 DO-200 gevels
- 2802 DO-300 doorsnede
- 2802 DO-402 details verticaal
- 2802 DO-120 plattegronden, gevels en doorsneden berging
- 2802 DO-421 details horizontaal berging
- 2802 DO kleur en materialenstaat Cosis\_Emmen
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek 2022
- 0003-O-26-Ei F Akoestisch onderzoek woonzorgcomplex Valtherlaan te Emmen 20260622+b
- 0003-O-26-E Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Woonzorgcomplex Valtherlaan Emmen 20260609+b
- 260618-0511030 NT Lite Valtherlaan Emmen
- 010284 Verlichtingsadvies
- Participatie verslag (inloopbijeenkomst 10 maart 2026).
- MER besluit

#### Volledigheid

Wij hebben aan de hand van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl) 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 de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning spelen de weigeringsgronden uit artikel 5.18 van de Omgevingswet een rol. Als geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, moeten wij de gevraagde vergunning verlenen. Hieronder gaan wij nader in op de weigeringsgronden en onze overwegingen bij de totstandkoming van dit besluit:

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

Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow is het verboden om zonder omgevingsvergunning de gevraagde activiteiten uit te voeren. Wij hebben beoordeeld of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden verleend.

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de ‘omgevingsplanactiviteit’ spelen de weigeringsgronden uit artikel 5.18 lid 1 jo. 5.21 Ow en artikel 8.0a Besluit Kwaliteit Leefomgeving (hierna BKL) een rol.

Dit betekent dat een omgevingsvergunning voor een activiteit, waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat een vergunningsplicht geldt, wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Als geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, moeten wij de gevraagde vergunning verlenen.

Wanneer een (gevraagde) activiteit in strijd is met het omgevingsplan wordt onderzocht of wij toch medewerking kunnen/ willen verlenen.

Hieronder gaan wij in op de binnen dit project gevraagde activiteiten.

### ***Omgevingsplanactiviteit***

In het overgangsrecht van de Omgevingswet is geregeld dat de huidige welstandsregels van toepassing blijven. De huidige welstandsregels, aangegeven in de gemeentelijke welstandsnota, zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gelet op de artikelen 22.7 en 22.29 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Volgens artikel 4.6 lid 1 onder g van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet zijn de voor 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen van rechtswege overgegaan in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Het voor het project relevante bestemmingsplan 'Emmen, Emmermeer' maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan 'Emmen'.

De locatie van de aanvraag is voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' (artikel 14 en 23 van de planregels).

Het door u aangevraagde project is niet in overeenstemming met de regels uit het bestemmingsplan 'Emmen, Emmermeer'.

### ***Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan/ bestemmingsplan.***

Het gevraagde project betreft het bouwen van een woon-zorgcomplex met bijbehorende bouwwerken en terreininrichting voor de huisvesting van 69 cliënten met verstandelijke beperking.

Met het bestemmingsplan 'Emmen, Emmermeer' is locatie aangewezen voor 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

De bouw en het gebruik van de gronden voor realisatie van bebouwing en huisvesting is hier niet toegelaten.

De gevraagde activiteiten zijn niet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan.

Voor de uitvoering van de gevraagde activiteiten is er een omgevingsvergunning nodig, gelet op de strijdigheden met het bestemmingsplan/ omgevingsplan.

Het gevraagde voornemen (project met bijbehorende activiteiten) gaat over medewerking aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Overwogen kan worden om medewerking te verlenen aan dit voornemen, wanneer uit de bij de aanvraag ingediende gegevens in voldoende mate is gebleken dat er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteiten) onderzocht en gewogen.

Naar onze mening is uit de bij deze aanvraag ingediende Bopa-onderbouwning (ruimtelijke onderbouwning) in voldoende mate aangetoond dat er voor wat betreft de gevraagde activiteiten sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### ***Redelijke eisen van welstand***

Het project is door onze welstandcommissie (Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit) getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Emmen. Deze commissie heeft op 20 juli 2026 positief geadviseerd (onder nummer 250800674 van de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit Drentse gemeenten, Libau).

Wij nemen dit advies over. Gelet op het uitgebrachte advies en onderlinge afstemming voldoet het bouwplan naar onze mening aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 22.29 van het tijdelijke omgevingsplan 'Emmen'.

*Bindend advies gemeenteraad*

De gemeenteraad wil gebruik maken van haar bindend adviesrecht voor het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom. Voorliggend project voorziet in hierin, waardoor het bindend advies van de gemeenteraad nodig is.

Op 24 september 2026 heeft de gemeenteraad geadviseerd om de gevraagde vergunning te verlenen.

Gelet op het bovenstaande verlenen wij medewerking aan het gevraagde plan.

**Wij willen ook 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;
- Het aansluiten van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering kunt u aanvragen via een digitaal formulier. Hierin staan de voorwaarden waaronder aansluiting wordt verkregen. Het aanvraagformulier kunt u digitaal downloaden op het digitale loket [www.emmen.nl](http://www.emmen.nl);
- Om het plan te realiseren bent u naast deze vergunning ook een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:
  - een bouwactiviteit (technisch);

## Bijlage

### Rechtsbeschermingsmogelijkheden

#### A 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;
- handtekening

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.

#### B Beroep

Belanghebbenden kunnen beroep instellen. Tegen de beslissing op een aanvraag van een omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure is gevolgd op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kan door een belanghebbende beroep worden ingesteld. 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 minimeisen als voor een bezwaarschrift (zie opsomming onder A). 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.

### **C 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. Voor de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

### **D Inwerkingtreding**

De hoofdregel is dat het besluit in werking treedt een dag na haar bekendmaking. Indien sprake is van een besluit dat is voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, dan treedt het besluit in werking een dag na haar ter inzage legging .

Wanneer het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld en de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen, dan treedt het besluit in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking of terinzagelegging. In dat geval staat de inwerkingtreding nader in het besluit vermeld.

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.