

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 4 december 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning.

De aanvraag gaat over Walstraat 5 in Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C, nummer 12745 en is bij ons geregistreerd onder zaak 121902-2017.

De aanvraag is ingediend door Brummelhuis Bouwcoördinatie B.V., gevestigd Grote Voort 221 in Zwolle en vertegenwoordigd door de heer M.H.M. Jansen, namens de heer H. Katerberg, wonend Oringerbrink 26 in 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 activiteiten:

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

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Emmen, <datum>

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

de heer L. Sirks

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

Bijlage

Omgevingsvergunning zaak

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

<PM>

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 18 januari 2018 in de gelegenheid gesteld binnen 4 weken de aanvraag aan te vullen.

Wij hebben de laatste aanvullende gegevens ontvangen op 13 februari 2018. De aanvraag is met de aanvullende gegevens volledig en in behandeling genomen. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met 26 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 voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

c. Vigerend bestemmingsplan

De locatie waar het project wordt uitgevoerd is opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Emmen, Emmermeer’ en is daarin voorzien van de enkelbestemming ‘Wonen – twee aaneen’ (artikel 29 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 september 2017 positief geadviseerd over het bouwplan en heeft op 5 februari 2018 aanvullend de monsters van de toe te passen dakpannen en gevelstenen positief beoordeeld. Wij nemen dit advies over. Het bouwplan voldoet daarmee 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’

De woning wordt gebouwd op een locatie waar voorheen een vergunning is verleend voor het bouwen van een dubbele woning. Dit project maakte deel uit van een viertal woningen. Aangezien een deel van dat project niet geheel wordt uitgevoerd en de vergunning hiervoor is ingetrokken, is de voorheen dubbele kavel inmiddels kadastraal samengevoegd tot één bouwperceel. De van toepassing zijnde bestemming is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan echter ongewijzigd van kracht gebleven.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat ingevolge artikel 29, lid 1, sub a van de planregels is bepaald dat er slechts een dubbele woning (twee aaneen) is toegestaan. Uit de aanvraag blijkt dat wordt verzocht om de bouw van een vrijstaande woning.

Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan wordt ingevolge artikel 2.10, lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan (een afwijking van het bestemmingsplan). De aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Wij hebben beoordeeld of wij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op grond van artikel 2.12 van de Wabo kunnen en willen verlenen.

Er is geen binnenplanse afwijkingmogelijk in het bestemmingsplan opgenomen, waarmee medewerking aan deze aanvraag kan worden verleend. Ook de categorieën 'kruimelafwijkingen' van bijlage II bij het Bor bieden procedureel gezien geen uitkomst om medewerking aan dit verzoek te verlenen.

Medewerking aan deze aanvraag is slechts mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag hieraan voldoet en dat medewerking aan dit plan kan worden verleend door, conform artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° Wabo toepassing te geven aan de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Ondanks dat het straat- en bebouwingsbeeld in de Walstraat wordt gedomineerd door dubbele woningen (type twee-onder-één-kap) zijn wij van mening dat medewerking aan de aanvraag kan worden verleend. Hoewel de aanvraag het bouwen van een vrijstaande woning omvat, is het ontwerp zodanig ontwikkeld dat deze de uiterlijke kenmerken heeft van een dubbele woning. De ruimtelijke impact en de invloed op het straat- en bebouwingsbeeld is daardoor dusdanig klein, dat sprake is en blijft van een goede ruimtelijke ordening. Bij de voorbereiding van ons besluit heeft een belangenafweging plaatsgevonden. Deze belangenafweging en onze motivering voor het verlenen aan medewerking aan deze aanvraag en daarmee het afwijken van het bestemmingsplan hebben wij beschreven in een ruimtelijke onderbouwing, die deel uitmaakt van dit besluit.

Voorwaarden

De volgende gegevens dienen nog ter goedkeuring te worden ingediend:

- berekening en tekening van de scharnierkap inclusief muurplaat;
- berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.

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.

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.