

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 03-01-2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning.

De aanvraag gaat over Weerdingerkanaal ZZ 150 (tussen nr. 149 en 151) te Nieuw-Weerdinge, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie B, nummer 11192 en is bij ons geregistreerd onder zaak 1275-2023.

De aanvraag is ingediend door Bouwkundig Ontwerp- en Adviesburo Heijnen, namens G.H. Fuhler, Nieuw-Weerdinge.

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, 13 november 2023

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

de heer J. Blaak

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

Bijlage

Omgevingsvergunning zaak 1275-2023

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- I-1275-2023:557958	Rapport	1275-2023_Rapport statische berekening;
- I-1275-2023:303163	Tekening	1275-2023_Tekening situatie;
- I-1275-2023:835504	Tekening	1275-2023_Tekening situatie;
- I-1275-2023:835504	Tekening	1275-2023_Tekening ontwerp en constru..;
- I-1275-2023:346351	Rapport	1275-2023_Rapport gebruiksoppervlakte..;
- I-1275-2023:589457	Rapport	1275-2023_Rapport milieuprestatie-ber..;
- I-1275-2023:918572	Rapport	1275-2023_Rapport digitale watertoets;
- I-1275-2023:464313	Rapport	1275-2023_Rapport verkennend en aanvu..;
- I-1275-2023:986702	Begeleidend schrijven	1275-2023_Begeleidend schrijven ruimt...;
- I-1275-2023:741415	Aanvraag	1275-2023_Aanvraag publiceerbareaanvraag;
- I-1275-2023:997174	Rapport	1275-2023_Rapport verkennend en aanvu..;
- 1275-2023:734224	Tekening	BG Bouwadvies 2023-05-12 - 2022209_Co..;
- 1275-2023:107713	Rapport	1275-2023_Rapport Plan van Aanpak bod..;
- 1275-2023:888146	E-mail	aanvullingen voor de aanvraag nieuwbo..;
- 1275-2023:941262	Tekening	1275-2023_Tekening situatie 11-10..

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 21 juni 2023 in de gelegenheid gesteld binnen 4 weken de aanvraag aan te vullen.

Op 18 juli 2023 is door de gemachtigde schriftelijk verzocht om de opschorttermijn voor het aanvullen van de aanvraag met 4 weken te verlengen en hiermee hebben wij ingestemd.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 14 september 2023. De aanvraag is met de aanvullende gegevens volledig en in behandeling genomen. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort.

Beslistermijn verlengd

Wij kunnen de beslistermijn verlengen met maximaal 6 weken. Dit is bepaald in artikel 3.12 lid 8 van de Wabo NB bij uitgebreid). Op 22 juni 2023 hebben wij de beslistermijn verlengd met 6 weken.

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 ‘Nieuw-Weerdinge’ en is voorzien van de bestemming ‘Wonen-Vrijstaand Kern’ (artikel 33 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 17 april 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:

- conform artikel 33, lid a de woning binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.
(Er is geen bouwvlak aangegeven. De woning wordt niet in een bouwvlak gebouwd. Het bouwvlak is nog niet vastgesteld.);
- conform artikel 33, lid g moet de woning in de gevellijn worden gebouwd.
(De gevellijn is nog niet vastgesteld.);
- conform artikel 33, lid h moet de bestaande goot- en de bouwhoogte in acht genomen worden.
(Deze zijn niet vastgesteld.).

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 ‘Wonen-Vrijstaand Kern’ bieden geen afwijkmogelijkheid om medewerking te kunnen verlenen aan uw project. Ook artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht 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. 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.

Milieu

Ten noordoosten van de betreffende kavel is een fietswinkel gevestigd. Dit perceel is bestemd voor detailhandel.

Overwogen is of de eigenaar van de fietswinkel redelijkerwijs, ten gevolge van het toelaten van een woning op de onderhavige locatie, belemmerd zou worden in zijn bedrijfsvoering.

Uit de lijst met bedrijfsactiviteiten blijkt dat er voor de betreffende detailhandels activiteit in beginsel rekening moet worden gehouden met een afstand van 10 m voor wat betreft geluidsoverlast, stofoverlast en geuroverlast. Deze eisen gelden voor een rustige woonomgeving.

De onderhavige locatie bevindt zich in een gemengd gebied, dat zich kenmerkt door de met het bestemmingsplan (bewust) toegelaten verschillende activiteiten, waaronder detailhandel, wonen.. Binnen gemengd gebied achten wij een gereduceerd worden tot 0 m acceptabel.

Naar onze mening komt dat naar aard en omvang overeen met de ter plaatse te verwachten detailhandels activiteit.

Gevolgen voor de bebouwing ten zuid-westen.

Ten zuidwesten van deze kavel is een woongebouw gevestigd met 3 wooneenheden.

Dit woongebouw op Weerdingerkanaal ZZ 149a-c bevindt zich direct aan de erfgrans, grenzend aan het onderhavige perceel.

In de gevel langs deze erfgrans bevinden zich diverse raamopeningen.

Door eerder plaatsgevonden verkaveling en bouwwerkzaamheden is deze situatie ontstaan.

Naar onze mening ontstaan er door de bouw van de gevraagde woning geen extra nadelige gevolgen voor het woongebouw, ten opzichte van de al bestaande situatie.

Straat- en bebouwingsbeeld;

De te bebouwen kavel is gelegen in het gebied, waarvoor de nota 'Bouwen in de linten.' van toepassing is. De locatie is aangewezen als 'Lint binnen kern'. Deze komt onder voorwaarden in aanmerking voor het toevoegen van een woning.

Met het bouwplan is rekening gehouden met de kavelbreedte, de bestaande voorgevelrooilijn van de naastliggende percelen, de bebouwingskenmerken, de nokrichting bouwmassa, bouwhoogte e.d..

Uit toetsing aan de welstandsnota is gebleken dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij vinden dat dit plan in voldoende mate van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing betreft.

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 heeft, gelet op het voorstel van het burgemeester en wethouders van 7 februari 2023, genoemd "Delegatiebesluit wijzigen omgevingsplan gemeente Emmen", onder artikel 2, lid 1 besloten dat het college bevoegd is over dit bouwplan te besluiten.

Terinzagelegging

Dit ontwerpbesluit ligt ter inzage gelegen van **XXXX** tot en met **XXXX**. **Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.**

Voorschriften

De onderstaande onderdelen uit de omgevingsvergunning moeten voldoen aan het Bouwbesluit en/of de Bouwverordening. Dit vereist nog nadere afstemming en uitwerking van de hierna genoemde voorschriften.

Stedenbouw

1. De woning wordt gebouwd zoals weergegeven op tekening 12-2023_Tekening situatie 11-10-1023, onderdeel uitmakende van dit besluit, waarbij de gevellijn in het verlengde loopt van de gevellijn van Weedingerkanaal Zuidzijde 149A-149C. De vetgedrukte lijn geeft tevens het bouwvlak aan.

Constructief

2. De definitieve detailberekeningen en –tekeningen van onderstaande (bouw)onderdelen moeten zijn ingediend en door de gemeente zijn goedgekeurd voordat deze onderdelen mogen worden aangebracht.

Deze onderdelen zijn:

1. Prefab vloerconstructie van de begane grondvloer
2. Prefab vloerconstructie van de verdiepingsvloer
3. Prefab kapconstructie met ingehangen zoldervloer, inclusief de verankering aan de vloeren

Deze aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw eigen (hoofd)constructeur BG Bouwadvies bij de gemeente worden ingediend.

Riolering

3. Berekeningen en tekeningen met capaciteitsbepaling van de toe te passen voorzieningen ten behoeve van de afvoer van afvalwater en regenwater conform NEN 3215 moeten nader worden uitgewerkt, in overleg met team Toezicht.

Bouwveiligheidsplan

4. Uit het bouwveiligheidsplan moet blijken dat en hoe voldoende rekening wordt gehouden met de bestaande gebruiksmogelijkheden in relatie tot de veiligheid in en om het betreffende gebouw (zie de opmerkingen hieronder).

Bodemverontreiniging

5. *Plan van aanpak bodemsanering.*

Voor de gewenste ontwikkelingen op de locatie dient de bodemkwaliteit minimaal te voldoen aan de bodemfunctieklasse 'wonen'.

Gelet op de aangetoonde bodemverontreiniging met PAK's in de bovengrond dient in het kader hiervan een plan van aanpak voor sanering van de bodem te worden opgesteld dat (ter nadere goedkeuring) moet worden ingediend bij het bevoegd gezag (gemeente Emmen).

Van deze voorwaarden dient u 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 en/of 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;
- Aandachtspunten met betrekking tot het nog nader uit te werken en in te dienen Bouwveiligheidsplan, o.a. :
 - De aan- en afvoerroute voor aanvoer van materiaal en materieel (door vrachtverkeer) moet aangegeven worden. De aanvoertijden moeten aangegeven worden. ;
 - Er moet nog aangegeven worden waar geparkeerd kan worden door het bouwend personeel.;
- Besluit bodemkwaliteit
Bij de bouwwerkzaamheden zullen grond en bouwstoffen vrijkomen. Bij het hergebruiken hiervan zijn de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Mogelijk moet de milieu hygiënische kwaliteit van vrijkomend materiaal worden. De aangetoonde (lichte) verontreinigingen betekenen dat eventueel vrijkomende grond niet zomaar elders toepasbaar is. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met een toezichthouder Bodem van de RUD Drenthe.

Zorgplicht art. 13 Wet bodembescherming Bij de bouw en bij het afvoeren van evt. vrijkomende grond/bouwstoffen dient het zorgplichtbeginsel, artikel 13 van de Wet bodembescherming, in acht worden genomen. Het zorgplichtbeginsel verplicht degene die handelingen verricht waardoor de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd om bodemverontreiniging te voorkomen dan wel de directe gevolgen te beperken en zo veel mogelijk ongedaan te maken.

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 dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.