

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 02-11-2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning.

De aanvraag gaat over Ermermarkeweg 22 te Veenoord, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie X, nummer 39 en is bij ons geregistreerd onder zaak 327983-2020.

De aanvraag is ingediend door architectuur, [REDACTED]

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,
senior medewerker Vergunningen Leefomgeving,

de heer H. Teuben

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

Bijlage

Omgevingsvergunning zaak 327983-2020

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- I-327983-2020:435785, Aanvraag ingediend, aanvraagformulier;
- I-327983-2020:714535, 18-28-BBT-01_pdf, Bouwbesluit, EPC en MPG, d.d. 30-10-2020;
- 327983-2020:110283, 2021-06-30-ROB_Ermermarkeweg22_Veenoord_pdf, Ruimtelijke onderbouwning;
- 327983-2020:439363, 9920rapportage (verk.milieuk.bodemonderzoek);
- 327983-2020:193891, 18-B5126 (sondeonderzoek);
- 327983-2020:433120, SR_20_2080_Veenstra_Veenoord_2_pdf, Constructieve berekeningen;
- 327983-2020:579349, 2000010321144187 recycling granulaat certificaat;
- 327983-2020:905058, 18-28-Bv-01-gew-d, situatie, plattegronden, gevels, doorsneden, impressie, riolering, constructieve hoofdopzet, principe details;
- 327983-2020:773771, B-01W Wapeningstekening,
- 327983-2020:458980, B-02, Stabiliteit langsgevels, revisie 10-02-2022;
- 327983-2020:655776, 20210825 - Z2021-007410 bodemtoets Ermermarkeweg 22. Veenoord

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 10 maart 2021 in de gelegenheid gesteld binnen 8 weken de aanvraag aan te vullen.

Op 5 mei 2021 is door de gemachtigde schriftelijk verzocht om de opschorttermijn voor het aanvullen van de aanvraag met 6 te verlengen en hiermee hebben wij ingestemd.

Op 16 juni 2021 is door de gemachtigde schriftelijk verzocht om de opschorttermijn voor het aanvullen van de aanvraag tot 30 juli 2021 te verlengen en hiermee hebben wij ingestemd.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 29 juli 2021. De aanvraag is met de aanvullende gegevens volledig en in behandeling genomen. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met 142 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 gelegen in het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied

2011' en is voorzien van de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' (artikel 62 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 02-11-2020 positief geadviseerd. Wij nemen dit advies over. Het bouwplan voldoet daarmee aan de 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 artikel 62.2.1. van het bestemmingsplan, omdat de gezamenlijke oppervlakte van de woning de maximaal gestelde gezamenlijke oppervlakte voor een woning met 91 m² overschrijdt. De gezamenlijke oppervlakte van een woning inclusief bijbehorende bouwwerken mag op de betreffende locatie ten hoogste 250 m² bedragen;

Uw aanvraag is in strijd met artikel 62.2.2. van het bestemmingsplan, omdat de voorgevel 4,6 meter achter de voorgevellijn wordt opgericht. Op grond van artikel 62.2.2 dient de voorgevel van de woning in de gevellijn te worden opgericht, dan wel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht. De bestaande woning is op de gevellijn opgericht.

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 'Buitengebied 2011' bieden geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de overschrijding van de gezamenlijke oppervlakte van de woning met 91 m². Ook artikel 4 van Bijlage II van het Bor biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan uw project.

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 opgesteld (gewaarmerkt document: 327983-2020:110283, 2021-06-30-ROB_Ermermarkeweg22_Veenoord_pdf, Ruimtelijke onderbouwing). 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.

Hoofdgebouw:

62.2.1.c. Bebouwde oppervlakte

De gezamenlijke bebouwde oppervlakte bedraagt 341 m. De gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag volgens het bestemmingsplan maximaal 250 m² bedragen.

ROW, BLE en VLO hebben gewerkt aan een regeling voor het vergroten van de toegestane bebouwde oppervlakte op grote woonpercelen. Dit concept beleid 'verruiming bouwmogelijkheden vrijstaande woningen op ruime percelen' moet nog door de raad worden vastgesteld.

Op basis van dit concept-beleid is maximaal 500 m² bij percelen met een oppervlakte van meer dan 2500 m². Het perceel heeft een oppervlakte van 5290 m².

Ter beoordeling en waarborging van de kwaliteit, worden de volgende beoordelingscriteria toegepast:

- Uitsluitend woongebruik dan wel aan huis verbonden functie (geen bedrijvigheid)
- Inpasbaarheid in straatbeeld

- Kwalitatieve uitvoering / uitstraling
- Geen optredende verrommeling
- Geen visuele hinder op omgeving / geen aantasting van woon/leefklimaat omwonenden
- Samenhang/eenheid tussen bebouwing en erf. (Eventueel eisen t.a.v. terreininrichting / inpassing)

Relevante aanvullende aspecten in de beoordeling zijn:

- Ligging binnen een gebied met bijzondere, afwijkende bouwmogelijkheden
- Aanwezigheid van natuurlijke afscherming
- Medische noodzaak / achtergrond van het verzoek

Beoordeling van voorgesteld maatwerk

Het perceel heeft een oppervlakte van 5290 m². Op basis van het concept beleid is een maximale bebouwde oppervlakte van 500 m² toegestaan.

De gewenste totale bebouwde oppervlakte inclusief de voorgestelde aanbouw bedraagt circa 341 m². De bestaande bijbehorende bouwwerken worden afgebroken.

Beoordeling criteria:

- De woning ligt in het buitengebied met een grote kavel met ruime afstanden tot de perceelgrens
- Omwonenden worden niet gehinderd / belemmerd
- Er is sprake van samenhang tussen bebouwing en erf (en dus niet van verrommeling)
- Geen aantasting van het straatbeeld
- Het gebruik is ten behoeve van wonen
- De uitvoering/uitstraling heeft kwaliteit

ROW is van mening dat er medewerking aan de vergroting van het oppervlak kan worden verleend, vooruitlopend op het beleid voor grote woonpercelen.

62.2.2.b Gevellijn

De voorgevel van de woning dient in de gevellijn te worden opgericht, dan wel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht.

De bestaande woning is op de gevellijn gebouwd (lijn bouwvlak), en wel op 16 meter uit de voorste perceelsgrens en circa 21 uit het hart van de weg. De aangrenzende woningen staan ook op deze lijn.

De gevellijn van de af te breken woning sluit aan bij de gevellijn van de direct aangrenzende woningen.

De gewenste woning wordt op 20,6 meter van de voorste perceelsgrens gebouwd, oftewel 4,6 meter achter de voorgevellijn en 25,6 meter uit het hart van de weg. De gewenste woning is hierdoor meer naar achteren geschoven ten opzichte van de woningen die op de percelen Ermermarkeweg 20 en 26 zijn gesitueerd.

Wanneer de woning 5 m achter de bestaande gevellijn wordt gesitueerd is het nog een onderdeel van het straat- en bebouwingsbeeld. De gewenste woning wordt op 4,6 meter vanaf de voorgevellijn gesitueerd en past daarmee in dit beeld.

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 62.4.1.b met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 62.2.2 b en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw 5 m achter de gevellijn wordt gesitueerd.

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 **XX-XX-XXXX** tot en met **XX-XX-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 het Bouwbesluit onderdeel constructieve veiligheid:

- De hoofdconstructeur heeft in zijn ontwerpberekening aanname gedaan m.b.t. de aanlegdiepte, de grondspanning en de verdichte recyclinggranulaat laag van Johan en Jansen BV. Deze uitgangspunten dienen in het werk, d.m.v. handboringen gecontroleerd te worden. Op basis van deze gegevens dient de constructeur de door hem voorgestelde funderingsconstructie te controleren, zo nodig aanpassingen en extra maatregelen uit te werken en de aanvrager op tijd te informeren.
- De eventuele aanpassingen van de fundering en of extra maatregelen dienen uitgewerkt en ter controle aangeboden te worden bij de afdeling VTH.
- Het ankerplan met de bijbehorende berekening.
- De werktekeningen van de houtenconstructie inclusief details.

Het recyclinggranulaat van Johan en Jansen BV. mag toegepast worden mits aan de prestatievoorwaarden wordt voldaan c.q. het een technisch goede mogelijkheid is.

Belangrijk aandachtspunt is wel dat het recyclinggranulaat wordt geleverd met volledig ingevulde afleverbonnen, waarin nadrukkelijk wordt vermeld dat het product in overeenstemming is et het productcertificaat. De kopie van de volledig ingevulde afleverbonnen indienen bij de afdeling VTH.

NL BSB[®] productcertificaat

SGS

*Mh/z
Aze*

Simon Romkes BV
Zetveld 39
8447 BA Heerenveen
tel. 0513-434376 mob. 06-22456162
info@simonromkes.nl

SGS INTRON Certificatie B.V.
Venusstraat 2
Postbus 257
4100 AG CULEMBORG
T. +31 86 21 45 133
www.sgs.com/intron-certificatie

Recyclinggranulaat

voor ongebonden en (hydraulisch) gebonden materialen voor civieltechnische toepassingen, utiliteitsbouw en wegenbouw

Nummer : BG-266/7
Uitgegeven : 2021-03-24
Geldig tot : onbepaalde tijd
Vervangt : BG-266/6
d.d. 2020-09-18

Producent:

Johan Jansen BB&R B.V.

Verwoldsebeek 62
8033 DC ZWOLLE
Telefoon +31 (0)6 53 31 61 09
E-mail BB-R@johan-jansenbv.nl
Website www.johan-jansenbv.nl

Kenmerk mobiele brakers:

JJ BB&R 01
PK BCN 02
HG BCN 03
HG BCN 04

Producttype (productgroep):

betongranulaat, menggranulaat,
hydraulisch menggranulaat (productgroep A),
asfaltgranulaat (productgroep E)

Verklaring van SGS INTRON Certificatie B.V.

Dit productcertificaat is op basis van BRL 2506-2 d.d. 2019-07-15 afgegeven conform het SGS INTRON Certificatie-reglement voor Certificatie en Attestering.

SGS INTRON Certificatie B.V. verklaart dat:

het productcertificaat overeenkomstig het BRL 2506-2 d.d. 2019-07-15 is afgegeven conform het SGS INTRON Certificatie-reglement voor Certificatie en Attestering.

Van deze voorwaarden dient de vergunninghouder ten minste 3 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.
- Indien u een Inrit of oprit wilt aanleggen dan kunt u dit melden via 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.