

## **ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 30 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 woningen.

De aanvraag gaat over De Winkelakkers 4 A, B, C en D te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie D, nummer 12067 en is bij ons geregistreerd onder zaak **73010-2018**.

De aanvraag is ingediend door Van Pijkeren Woningbouw B.V., DALFSEN.

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;

### **is voornemens (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 ontwerpbesluit behorende bijlagen.

Emmen, 15 november 2021

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

de heer P. Buursema

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

## Bijlage

### Omgevingsvergunning zaak 73010-2018

#### Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

• I-73010-2018:988797	Aanvraag ingediend	Aanvraag
• 73010-2018:023828	WBO193_S01_2021-10-07 situatie best. - nieuw (002)	Tekening
• 73010-2018:380922	WBO193_Bo1_2021-10-07 aanp.geluidsmuur (002)	Tekening
• I-73010-2018:266478	WBO193_Bo2_2018-06-28	Tekening
• I-73010-2018:361286	WBO193_Bo3-Bo4_2018-06-28	Tekening
• I-73010-2018:125686	WBO193_Bo5_2018-06-28	Tekening
• 73010-2018:839453	WBO193_Do1_2019-05-09 (details)	Tekening
• 73010-2018:540561	WBO193_Ro1_2019-05-09 (riolering)	Tekening
• I-73010-2018:282917	WBO193_BB_bwnr_1	Rapport
• I-73010-2018:828983	WBO193_BB_bwnr_2_3_4	Rapport
• I-73010-2018:000082	WBO193_EPC_bwnr_1	Rapport
• I-73010-2018:282766	WBO193_EPC_bwnr_2_4	Rapport
• I-73010-2018:784558	WBO193_EPC_bwnr_3	Rapport
• 73010-2018:427844	401-01 Fundering 1-2 21102021	Tekening
• 73010-2018:475373	401-01_Fundering_3-4	Tekening
• 73010-2018:382672	19_757-072 (stat.ber.)	Constructie
• 73010-2018:243815	20190204_J-J_F-F_EMMEN_v1 (Quickscan F&F)	Rapport
• 73010-2018:834707	Rapportage_8861 (verk.milieuk.bodemonderzoek)	Rapport
• 73010-2018:163735	1171_AO_Winkela.....170719 (akoestisch onderzoek)	Rapport
• 73010-2018:722256	6044_30_rapport_geluidsbelasting_plus_bijlage	Rapport
• 73010-2018:600632	AO Buurthuis.....incl bijlagen 141220	Rapport
• 73010-2018:400309	Notitie AO OBS geluidscherm	Rapport
• 73010-2018:047108	bijlage 3 AO De Geluidpraktijk d.d. 14-12-2020	Rapport

#### 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 aanvrager op 29 november 2018 in de gelegenheid gesteld binnen 4 weken de aanvraag aan te vullen.

Er is door aanvrager meerdere malen schriftelijk verzocht om de opschorttermijn voor het aanvullen van de aanvraag te verlengen;

- op 24 december 2018 tot 15 februari 2019,
- op 13 februari 2019 tot 10 mei 2019,
- op 9 mei 2019 tot 7 juni 2019,
- op 27 mei 2019 tot 5 juli 2019.

Hiermee hebben wij ingestemd.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 17 juli 2019. De aanvraag is met de aanvullende gegevens volledig en in behandeling genomen.

## **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, Het Hoge Loo’ en is voorzien van de bestemming ‘Sport’ (artikel 13 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 30 augustus 2021 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 er geen woningen zijn toegestaan binnen bestemming ‘Sport’.

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, Het Hoge Loo’ 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 het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De bestaande bebouwing, een sporthal, wordt al jarenlang niet meer gebruikt op de manier zoals het bedoeld is. De staat van onderhoud van het gebouw en het omliggende groen is inmiddels ronduit slecht en kan als ‘rotte kies’ van de buurt bestempeld worden. Gezien de toegenomen vraag naar woningen en de situering in een woonbuurt en in de directe nabijheid van het centrum van Emmen en alle voorzieningen, is het wenselijk op deze locatie woningen te realiseren, mits er geen akoestische belemmeringen zijn ten opzichte van met name de erachter gelegen school en het naastgelegen buurthuis. Er is voldoende akoestisch onderzoek uitgevoerd en er zullen akoestische maatregelen getroffen worden. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening en we zien geen reden om geen medewerking te verlenen aan dit bouwplan.

## **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 ‘het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’, 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 een aangewezen categorie, waardoor in dit geval geen verklaring nodig is.

### **Terinzagelegging**

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van ..... tot en met ..... **Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.**

### **Voorwaarden**

Bij de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden gesteld.

1. De akoestische aanpassingen aan het buurthuis conform akoestische rapport 1121-1066 van 'De Geluidpraktijk' d.d. 14 december 2020 dienen afgerond te zijn voordat de eerste woning wordt bewoond. Qua technische uitvoering kan bijlage 3 van het rapport worden aangehouden. Mocht hiervan afgeweken worden, dan zal de technische uitwerking eerst voor akkoord aangeboden moeten worden.  
Voor de akoestische aanpassingen aan het buurthuis is een verklaring ondertekend door de eigenaren van onderhavig perceel en vertegenwoordigers van de buurtvereniging 'Bargermeer'. De kosten komen volledig voor rekening van de eigenaren van dit perceel.
2. Het geluidsscherm, met een hoogte van 2 meter, tussen de woningen en het achtergelegen schoolplein dient gereed te zijn voordat de eerste woning wordt bewoond. Het geluidsscherm dient geen naden en kieren te bevatten en een gewicht te hebben van minimaal 10 kg/m<sup>2</sup>. De op tekening aangegeven halfsteens muur voldoet hieraan.
3. Het advies is om de zonnepanelen in een rechthoekig vlak uit te voeren en de warmtepomp aan de achterzijde te positioneren.
4. Minimaal 3 weken voor uitvoering van de betreffende werkzaamheden dienen de volgende zaken aangeleverd te worden:
  - a. berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren;
  - b. berekening en tekening van de prefab dakconstructie;
  - c. sonderingsrapport.
5. De woningen dienen gefundeerd te worden op een voldoende draagkrachtige ondergrond. Uitgangspunten in de berekening dienen te worden herzien na aanleveren van de sonderingen.
6. De gemeentelijke boom aan de straatzijde moet, conform situatietekening WBO193\_So1, blijven bestaan;
7. Voor de sloop van de sporthal dient er nog een sloopmelding ingediend te worden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl), voorzien van een destructief asbestinventarisatierapport.

### **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 hiervoor een afspraak maken via [administratievergunningen@emmen.nl](mailto:administratievergunningen@emmen.nl).
- Het bouwwerk en situering moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bijgevoegde tekeningen met maatvoering.
- 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](http://www.emmen.nl).
- Voor het aanleggen van de in-/uitritten van de woningen dient een melding gedaan te worden. Deze kan ingediend worden via het meldingsformulier op onze website, zie: <https://gemeente.emmen.nl/alle-producten/inrit-vergunning>.

## Bijlage

### Rechtsbeschermingsmogelijkheden

#### 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.