

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 31-01-2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 8 woningen op voormalig terrein de Snikke.

De aanvraag gaat over Jhr. M.W.C. de Jongestraat voorheen huisnummer 37 te Klazienaveen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie I, nummer 10360 en is bij ons geregistreerd onder zaak 10224-2018.

De aanvraag is ingediend door Bouwkundig ontwerp en adviesburo Walda Nieuweweg 79 7894 AT Zwartemeer namens, GT-Investments BV te Klazienaveen.

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 activiteit(en):

- 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,

Bijlage

Omgevingsvergunning zaak 10224-2018

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- I-10224-2018:679426 Sondering
- I-10224-2018:024668 Beeldkwaliteitsplan
- I-10224-2018:475301 Woningtype Daalder - Bestektekening
- I-10224-2018:643991 Woningtype Daalder - Tekening Bouwbesluit
- I-10224-2018:557033 Woningtype Daalder - Constructie bovenbouw
- I-10224-2018:546872 Daglicht berekening
- I-10224-2018:983900 Detail tekening
- I-10224-2018:347168 Woningtype Marktraam - Bestektekening
- I-10224-2018:779454 Woningtype Marktraam - Bouwbesluit
- I-10224-2018:276441 Woningtype Marktraam - Constructie bovenbouw
- I-10224-2018:470401 Situatie tekening
- I-10224-2018:275836 Technisch omschrijving
- I-10224-2018:928334 Ventilatie berekening
- I-10224-2018:250338 Woningtype Walnoot - Bestektekening
- I-10224-2018:639027 Woningtype Walnoot - Bouwbesluit
- I-10224-2018:592968 Woningtype Walnoot - Constructie bovenbouw
- I-10224-2018:457429 EPC Berekening
- I-10224-2018:945925 Statische berekening hoofddraagconstructie
- I-10224-2018:159593 Constructie overzicht
- I-10224-2018:434971 Woningtype Walnoot - Palenplan
- I-10224-2018:996361 Woningtype Marktraam – Palenplan
- I-10224-2018:993649 Woningtype Daalder Kavel C – Palenplan
- I-10224-2018:903705 Woningtype Daalder Kavel D – Palenplan
- I-10224-2018:318038 Woningtype Daalder Kavel E – Palenplan
- I-10224-2018:731774 Woningtype Daalder Kavel F – Palenplan
- I-10224-2018:570403 Woningtype Walnoot Kavel G - Palenplan
- I-10224-2018:791926 Woningtype Marktraam Kavel H - Palenplan
- I-10224-2018:405019 Woningtype Walnoot Kavel A - Fundering
- I-10224-2018:111516 Woningtype Marktraam Kavel B - Fundering
- I-10224-2018:839892 Woningtype Daalder Kavel C - Fundering
- I-10224-2018:161274 Woningtype Daalder Kavel D – Fundering
- I-10224-2018:545629 Woningtype Daalder Kavel E – Fundering
- I-10224-2018:755277 Woningtype Daalder Kavel F – Fundering
- I-10224-2018:278817 Woningtype Walnoot Kavel G – Fundering
- I-10224-2018:838895 Woningtype Marktraam Kavel H – Fundering
- I-10224-2018:647724 Aanvraagformulier
- 10224-2018:994381 Principe akkoord opties per woningtype
- 10224-2018:519354 Gewijzigde berekening paal draagvermogen kavel A

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. De aanvraag is 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 ‘Klazienaveen’ en is voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’ (artikel 29 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 19 februari 2018 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 de locatie is bestemd voor Maatschappelijk doeleinden en niet voor woningbouw.

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 ‘Klazienaveen’ 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 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° van de Wabo.

Voor uw project is een ruimtelijke onderbouwing (bijlage bij dit besluit) opgesteld. 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.

Het perceel Jonkheer de Jongestraat 37 te Klazienaveen heeft in het geldende bestemmingsplan ‘Klazienaveen’ de bestemming ‘Maatschappelijk’. Tot voor kort stond hier het buurthuis De Snikke. Initiatiefnemers hebben het plan opgevat om op deze locatie acht vrijstaande grondgebonden woningen te realiseren voor met name 50 plussers.

Aangezien op deze locatie geen behoefte is aan (her)bouw van gebouwen ten behoeve van de

bestemming, zijnde Maatschappelijke doeleinden, is een opvulling voor woningbouw ten behoeve van een specifieke doelgroep, zijnde ouderen, een zeer goede her invulling. Het ingediende bouwplan heeft kwaliteit en levert een duidelijke opwaardering/wand voor het naastgelegen marktplein. Een inbreiding/opvulling binnen de bestaande bebouwing in de kern van Klazienaveen op deze wijze wordt gezien als een kwaliteitsverbetering.

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° 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 XXXX tot en met 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 (de daarbij genoemde artikelen uit) het Bouwbesluit en/of de Bouwverordening.

1. Berekening en tekening van de scharnierkap
2. Berekeningen en tekeningen van de systeembloeren
3. Akoestische doormeting van de palen en paalmisstanden
4. Tekening en berekening van de paalwapening

Van deze voorwaarden 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.
- 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 minimeisen 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.