



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een 2-onder-1-kapwoning.

De aanvraag gaat over Vastenow 34 A en 34 B te Nieuw-Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie AE, nummer 1329 en is bij ons geregistreerd onder zaak 382021-2023.

De aanvraag is ingediend door B-TAM Bouwkundig Tekening- & Adviesbureau, Hekman Bouw B.V..

Het college van burgemeester en wethouders, gelet op:

- dat de aanvraag, conform het bepaalde in artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet, 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 G.J.H. Wit

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

Bijlage I

Omgevingsvergunning zaak 382021-2023

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- I-382021-2023:203026 382021-2023_Aanvraag papierenformulier
- 382021-2023:348958 382021-2023_Rapport berekening24083 2024-06-07
- 382021-2023:303675 382021-2023_Rapport geotechnisch bodemonderzoek
- 382021-2023:173527 382021-2023_Rapport Inventarisatie & Boomveiligheidscontrole
- 382021-2023:690290 382021-2023_Rapport QUICKSCAN Nieuw-Dordrecht
- 382021-2023:374580 382021-2023_Rapport T24046-rapportage-16-04-2024
- 382021-2023:579294 382021-2023_Tekening OntwerpLandhuis 1175 x 370
- 382021-2023:866877 382021-2023_BA-100
- 382021-2023:265839 382021-2023_Bemonstering
- 382021-2023:345521 382021-2023_Rapport 11309rapportage

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 7 maart 2024 in de gelegenheid gesteld binnen 13 weken de aanvraag aan te vullen.

Door de gemachtigde is schriftelijk verzocht om de opschorttermijn voor het aanvullen van de aanvraag met 6 weken te verlengen en hiermee hebben wij ingestemd.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 9 juli 2024. De aanvraag is met deze gegevens volledig en in behandeling genomen. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met 124 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 'bouwen' 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

U hebt 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

U hebt 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 bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht' en is voorzien van de bestemming 'Wonen - Twee aaneen' (artikel 22 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 23 september 2024 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’

Wij hebben uw verzoek getoetst aan het geldende bestemmingsplan ‘Nieuw-Dordrecht’ en de bestemming ‘Wonen - Twee aaneen’. Uw verzoek is in strijd met de volgende artikelen uit het geldende bestemmingsplan:

- Ingevolge artikel 22.2.1, lid c van de planregels dient een hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het hoofdgebouw in uw plan komt grotendeels buiten het geldende bouwvlak te staan, dit is niet in overeenstemming met de planregels;
- Artikel 22.2.1, lid d van de planregels schrijft voor dat de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn te dient worden opgericht. De woning in uw plan staat 3 meter achter de gevellijn;
- Ingevolge artikel 22.2.1, lid g van de planregels mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw maximaal 8 meter bedragen. De woning in uw plan heeft een bouwhoogte van 9 meter, dit is 1 meter meer dan toegestaan;
- Ingevolge artikel 22.2.2, lid f van de planregels mag de goothoogte van een bijgebouw maximaal 3 meter bedragen. De aanbouw in uw plan heeft een goothoogte van 3,1 meter, dit is 0,1 meter meer dan toegestaan.

Ruimtelijke overweging

De bouwhoogte van de nieuwe woning is in overleg akkoord bevonden op 9 meter. Dit is 1 meter hoger dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Deze bouwhoogte is noodzakelijk om fatsoenlijk aan de meest recente bouwvoorschriften (interne hoogte) te kunnen voldoen. Het ontwerp van de woning van 1 bouwlaag met kap is daarbij wel passend in het aanwezige straat- en bebouwingsbeeld. De goothoogte van de aanbouwen aan de nieuwe woning is ook 0,1 meter hoger dan toegestaan. Dit is een logisch gevolg van het constructieprincipe van de woning. Gelet op de afstanden tot de perceelsgrenzen geeft dit geen nadelige gevolgen voor de aangrenzende gronden en is derhalve mogelijk.

Het bouwen van de woning achter de gevellijn en buiten het bouwvlak ruimtelijk is de aangevraagde situatie ook akkoord. Het nieuwe hoofdgebouw is in maatvoering (breedte en hoogte) groter dan het bestaande af te breken hoofdgebouw. Doordat de woning teruggerooid wordt valt dit grotere bouwvolume weg in het aanwezige straat- en bebouwingsbeeld. Het bouwplan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor het aanwezige straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast.

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 de eerste aangewezen categorie ‘her-, ver-, en nieuwbouw van één of meer woningen’ waardoor in dit geval geen verklaring nodig is.

Voorwaarden (woning)

Bij de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden gesteld. De onderstaande onderdelen uit de omgevingsvergunning moeten voldoen aan (de daarbij genoemde artikelen uit) het Bouwbesluit. 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 aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw eigen (hoofd)constructeur bij de gemeente worden ingediend. Deze onderdelen zijn;

Voor de fundering op palen dienen de volgende constructie gegevens ingediend te worden:

- De berekening van de paalwapening;
- De paalafwijkingen, en de akoestische doormetingen; op basis hiervan zullen mogelijk extra maatregelen (in de vorm van de extra wapening, opstortingen en of nieuwe balken) genomen moeten worden;
- De betonsamenstelling voor de palen;
- In aanwezigheid van mogelijke veenlagen in de grondopbouw dient het opgaand metselwerk in de fundering te worden uitgevoerd in beton-klinkerkwaliteit.

Voor de overige constructiedelen dienen o.a. de volgende constructie gegevens ingediend te worden:

- De berekeningen en de wapeningstekeningen van de begane grond- en de verdiepingsvloeren;
- De berekening, tekeningen en verankering van de dakconstructie;
- In verband met het bouwen vlak naast een openbare weg en de bestaande bebouwing is de aanwezigheid van een Bouwveiligheidsplan (op de bouw) vereist – artikel 1.23 Bouwbesluit.

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.

Voorwaarden (tijdelijke woonunit)

Bij de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden gesteld voor de tijdelijke woonunit:

1. Het gaat hier om een tijdelijk bewonen van een bouwwerk voor de periode van 2 jaar i.v.m. dat de permanente woning in aanbouw is. Zodra de permanente woning gereed is voor bewoning, dient de bewoning van de tijdelijk woonruimte te worden beëindigd en dient de woonunit binnen 6 weken te worden verwijderd van het perceel;
2. Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555;
3. De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van het bouwwerk naar een naastgelegen bebouwing is ten minste 30 minuten;
4. Op basis van het Burgerlijk Wetboek mogen de ramen binnen een afstand van 2 meter van de erfgrens geen zicht bieden op het naastgelegen perceel. Tenzij hiervoor toestemming is van de eigenaar van het naastgelegen perceel;
5. Het aansluitend terrein dient na verwijderen van de tijdelijk woonunit weer in oorspronkelijk staat worden terug gebracht.

Wij willen u tevens wijzen op het volgende:

- Het 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 via [Rioolaansluiting | Gemeente Emmen](#).
- Als u een inrit of oprit (uitweg of uitrit) wilt bij uw nieuwe woning dan moet u dit melden. Meer informatie over het indienen van een inritmelding is beschikbaar op onze website: [Inrit of oprit melden | Gemeente Emmen](#).

Bijlage II

Rechtsbeschermingsmogelijkheden

A 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;
- handtekening

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.

B Beroep

Belanghebbenden kunnen beroep instellen. Tegen de beslissing op een aanvraag van een omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure is gevolgd op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kan door een belanghebbende beroep worden ingesteld. 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 A). 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.

C 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. Voor de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

D Inwerkingtreding

De hoofdregel is dat het besluit in werking treedt een dag na haar bekendmaking. Indien sprake is van een besluit dat is voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, dan treedt het besluit in werking een dag na haar terinzage legging .

Wanneer het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld en de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen, dan treedt het besluit in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking of terinzagelegging. In dat geval staat de inwerkingtreding nader in het besluit vermeld.

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.