

OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 27 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning.

De aanvraag gaat over de Trekkenweg 10a kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie X, nummers 1433 en is bij ons geregistreerd onder zaak 384509-2023.

De aanvraag is ingediend door dhr. H.C. Bakker, woonachtig aan het Oostereind 31, 7843 PG, te Erm namens mevr. V. Pol, Trekkenweg 10a, 7844NZ te Veenoord.

Het college van burgemeester en wethouders, gelet op:

- dat de aanvraag overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en het overgangsrecht uit artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet is afgehandeld volgens de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- dat de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 3.10 en verder van de Wabo is gevoerd;
- dat er van het bestemmingsplan wordt afgeweken middels artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo;
- dat er een planschadeverhaalsovereenkomst is afgesloten met initiatiefnemer;

Besluit

Een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende omgevingsplan activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Emmen, 3 juli 2025

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

de heer G. Tichelaar

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

Bijlage

Omgevingsvergunning zaak 384509-2023

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- I-384509-2023:317852, 384509-2023_Aanvraag publiceerbare aanvraag
- 384509-2023:712516, bodemonderzoek sigma
- 384509-2023:009863, 11060rap (3)
- 384509-2023:109782, Flora en fauna 2023-709 Trekkenweg 10
- 384509-2023:887414, 240221 AO Presentatie
- 384509-2023:459439, 384509-2023_Rapport akoestisch onderzoek
- 384509-2023:299418, AERIUS projectberekening
- 384509-2023:007924, Stikstof berekening - Trekkenweg 10A
- 384509-2023:511076, 240819 Situatietekening Trekkenweg 10A
- 384509-2023:801066, 384509-2023_Rapport verkennend milieukundig onderzoek
- 384509-2023:341985, 384509-2023_Rapportage BENG 2024-8198
- 384509-2023:683919, Ruimtelijke onderbouwing_v20241025
- 384509-2023:062318, SB01c_N24001
- 384509-2023:871039, 250221 2308 DO TREKKENWEG 10A TEKENWERK
- 384509-2023:408970, Nota van beantwoording zienswijzen

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 was volledig en is 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 '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-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling' en is voorzien van de bestemming 'Wonen' (artikel 8 van de planregels). Het door u aangevraagde project is in strijd met de planregels.

Uw project is in strijd met de planregels omdat er geen bouwvlak is gedefinieerd en het aantal woningen niet vermeerderd mag worden. In artikel 8.2.1 sub a van de planregels staat namelijk dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak gebouwd dienen te worden en in artikel 8.5 sub is neergelegd dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan het bestaande aantal woningen in strijd is met de bestemming.

Is een project in strijd met het bestemmingsplan, dan wordt op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo de aanvraag ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Een aanvraag wordt geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die deel uitmaakt van dit besluit.

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 27 januari 2025 positief geadviseerd op de laatste wijzigingen in het ontwerp. 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 bouw van een woning in strijd is met de geldende bestemming 'wonen' waarbinnen geen bouwvlak is gedefinieerd en het aantal woningen op grond van het plan niet mag worden vermeerderd.

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 Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling' bieden geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid 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.

- Herbestemming in dorpskernen tot wonen vindt verankering in gemeentelijk beleid;
- Er wordt landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing gesloopt;
- Op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten heeft een beoordeling plaatsgevonden. Op bepaalde onderdelen worden voorwaarden gesteld tot medewerking.

Zienswijzen

Dit ontwerpbesluit heeft van 18 maart 2025 tot en met 29 april 2025 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend. In de bijlage 'nota van beantwoording' is nader op deze zienswijze ingegaan en staat beschreven hoe er rekening is gehouden met deze zienswijze binnen de vaststelling van de omgevingsvergunning.

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 aangewezen categorie 1 (Her-, ver-, en nieuwbouw van één of meer woningen, met inbegrip van voorzieningen ten behoeve van het wonen en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen en

bijbehorende detailhandel, in het kader van de herstructurering van woonwijken of kernen, en voor zover in overeenstemming met een door de raad vastgesteld masterplan of een vastgestelde structuurvisie;),

Onderliggend initiatief heeft immers betrekking op de nieuwbouw van één woning binnen een lint in kern Veenoord/Nieuw-Amsterdam. Derhalve past dit initiatief binnen de 'Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid troef' en de woonvisie 'Buitengewoon thuis in Emmen 2022-2030' waarin het toevoegen van woningen binnen kernen wordt gestimuleerd op woningbouwopgaven te halen. Dit maakt dat het opvragen van een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is.

Voorwaarden

De onderstaande onderdelen uit de omgevingsvergunning moeten voldoen aan (de daarbij genoemde artikelen uit) het Bouwbesluit en/of de Bouwverordening.

Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende documenten ter goedkeuring te worden ingediend.

- Sonderingen uitvoeren en het rapport geotechnisch onderzoek indienen;
- Definitieve werktekeningen fundatie: de funderingsbalken en het palenplan;
- De betonsamenstelling voor de boorpalen dient te voldoen aan de eisen vastgelegd in de NEN EN 206-1/ NEN 8005; Het installeren (boor / hei / stalen schroefpaal) palen volgens de NEN-EN 1997-1 met nationale bijlage / 7.8 Constructief ontwerp van palen / 7.9 Toezicht op de uitvoering;
- Paalwapening inclusief tekening en berekening. Rekening houden met de horizontale krachten uit de windbelasting;
- Akoestische paaldoormetingen.
- Paalafwijkingen en zonodig aangepaste wapeningtekening inclusief berekening;
- Berekening en wapeningstekening funderingsbalken;
- Het ankerplan inclusief berekening;
- Berekening en wapeningstekening begane grondvloer;
- Definitieve berekeningen en werktekeningen houten constructie inclusief details en verankeringen aan de vloeren, fundering en gevels. De houten constructie is niet berekend op de brandbelasting. De brandveiligheidsmaatregelen (zonodig) uitwerken en vermelden op de werktekeningen;
- Werktekeningen staalconstructie inclusief details en verankeringen aan de dakconstructie, gevels en fundering.

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 artikel 1.23 Bouwbesluit.

De aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw (hoofd) constructeur zijn ingediend.

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;

Bijlage

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;

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.