

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 2 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen en tijdelijk bewonen van een bijgebouw.

De aanvraag gaat over Europaweg 221 te Nieuw-Schoonebeek, kadastraal bekend gemeente Schoonebeek, sectie X, nummer 968 en is bij ons geregistreerd onder zaak 33372-2023.

De aanvraag is ingediend door mevrouw P.A. Kwiatkowska

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 33372-2023

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- I-33372-2023:029001 33372-2023_Aanvraag papierenformulier
- 33372-2023:901462 231109_230502_Nieubouw tijdelijke woning_Kwiatowska
- 33372-2023:116418 Hoofdberekening 223018 D-101-E 23.10.2024

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 21 februari 2023 in de gelegenheid gesteld binnen 6 weken de aanvraag aan te vullen.

De aanvrager heeft schriftelijk verzocht om de opschorttermijn voor het aanvullen van de aanvraag te verlengen en hiermee hebben wij ingestemd.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 26 mei 2023. De aanvraag is met deze gegevens volledig en in behandeling genomen. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met 94 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 'Buitengebied 2011' en is voorzien van de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' (artikel 62 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 27 november 2023 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 'Buitengebied 2011' en de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Uw verzoek is in strijd met de volgende artikelen uit het geldende bestemmingsplan:

- Ingevolge artikel 62.2.1, lid a van de planregels is per bouwvlak maar één woning toegestaan;
- Ingevolge artikel 62.2.1, lid c van de planregels mag de gezamenlijke oppervlakte van een woning inclusief bijbehorende bouwwerken ten hoogste 250 m² bedragen. Hier wordt niet aan voldaan omdat met de gezamenlijk bouwoppervlakte op het perceel toeneemt naar circa 446 m²;
- Ingevolge artikel 62.2.3, lid d van de planregels mag de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen. Hier wordt niet aan voldaan omdat de bouwhoogte 7 meter bedraagt;
- Ingevolge artikel 62.2.3, lid e van de planregels mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen. Hier wordt niet aan voldaan omdat de bouwhoogte 3,85 meter bedraagt.

Ruimtelijke overweging

Naast de bestaande woning aan de Europaweg 221 te Nieuw-Schoonebeek is een bijgebouw gebouwd zonder vergunning, die de eigenaar als (tijdelijke) woning wenst te gaan gebruiken. De bestaande woning verkeert in een slechte staat van onderhoud. De tijdelijke bewoning is bedoeld voor een periode van maximaal 10 jaar om voor zover mogelijk de bestaande woonboerderij op te kunnen knappen. Dit wordt geborgd door middel van een voorwaarde in dit besluit. Alternatief wordt ook de handreiking gegeven aan de vergunninghouder om, na een nieuw te nemen besluit van het college en/of de gemeenteraad van Emmen, één van de gebouwen een andere functie toe te kennen voor zover dit niet in overeenstemming is met het op dat moment geldende omgevingsplan.

Het nieuwe bijgebouw is in strijd met de planregels op goothoogte, bouwhoogte en bouwoppervlakte. Binnen de gemeente Emmen komen met enige regelmaat verzoeken binnen voor de uitbreiding van vrijstaande woningen en/of bijgebouwen bij vrijstaande woningen boven de oppervlakenormen die zijn bepaald in de geldende bestemmingsplannen. Ondanks strijdigheid met het bestemmingsplan, is het in bepaalde situaties gewenst om mee te werken aan dergelijke uitbreidingen: De plannen bieden aantoonbaar ruimtelijke kwaliteit, komen tegemoet aan huidige woonwensen, vormen geen belemmering voor de omgeving en leveren daarnaast een bijdrage aan de vergroting van diversiteit aan woningen in de gemeente. Daarom heeft de gemeente Emmen de beleidsnotitie 'Verruiming bouwmogelijkheden ruime woonpercelen' vastgesteld. Een voorwaarde waar niet aan kan worden voldaan om op basis van deze beleidsnotitie extra bouwruimte te mogen realiseren is dat aan alle overige planregels moet worden voldaan en dat er sprake moet zijn van een erfinrichtingsplan.

Het plan is echter wel in overeenstemming met een deel van de achterliggende gedachte van de beleidsnotitie, doordat het tegemoetkomt aan huidige woonwensen en het geen belemmering vormt voor de omgeving. Door de donkere kleurstelling en de terugliggende positionering van het nieuwe gebouw ten opzichte van de bestaande woning gedraagt deze zich ondanks het bouwvolume wel als een bijgebouw bij de oorspronkelijke woning. Het nieuwe bijgebouw tast het straat- en bebouwingsbeeld alsmede de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aan. Gelet op dat het hier gaat om een legalisatie en de beperkte impact op de omgeving heeft het college besloten dat het moeten aanpassen van het bijgebouw aan de planregels niet opweegt tegen de persoonlijke belangen van de aanvrager. Daarom heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het initiatief.

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 (constructief)

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;

- De definitieve verankeringen van de stabiliteit HSB-wanden uitwerken op basis van: wandlocatie, betonvloer (oude of nieuwe) en aanwezige werkruimte. De betonvloer moet de trekkracht opnemen. De inleiding van de trekkrachten in de betonvloer (oude of nieuwe) verdelen over meerdere ankers. Daarbij rekening houden met de benodigde randafstanden voor de ankers;
- Uitwerking voor de fundering - stiepen herstel nog indienen. Om de stabiliteit en draagkracht van de stiepen te waarborgen mogen de naast elkaar geplaatste stiepen niet tegelijk ontgraven worden.

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 bewoning)

Bij de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden gesteld in relatie tot het tijdelijk bewonen van het bijgebouw:

1. Zoals vermeld in de ruimtelijke onderbouwing wordt de bewoning van het nieuwe bijgebouw niet permanent toegestaan. De bewoning van het bijgebouw dient daarom voor 1 januari 2036 te worden beëindigd.

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](#).

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 minimeisen 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 ter inzage 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.