Concept
OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 17 oktober 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 19 woningen (starterswoningen, waarvan 12 dubbele woningen en 7 rijwoningen).

De aanvraag gaat over de locatie (hoek) ten noorden van De Panden en ten westen van Stichtingstraat, in Zwartemeer, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie M, nummer 2956 en is bij ons geregistreerd onder zaak VRGG/2025/2572 (Leef) en zaak 336630-2025.

De aanvraag is ingediend door Bouwkundig Ontwerp- en Adviesburo Walda, namens T.J.F. Funke.

Het college van burgemeester en wethouders, gelet op:
- dat de aanvraag is afgehandeld overeenkomstig de bepalingen van de Omgevingswet (hierna Ow) en de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb);
- dat de reguliere procedure als bedoeld in artikel 16.62 Ow en verder, is gevoerd;

Besluit

Een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
- bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit);
- afwijken van regels in het omgevingsplan;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Emmen, ...2026

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

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

Bijlage

Omgevingsvergunning zaak VRGG/2025/2572

Gewaarmerkte stukken
De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:
- 2024 A100 aanvraag veld 4 Zwartemeer.pdf;
- A101 details aanvraag veld 4 Zwartemeer.pdf;
- foto dakpan en gevelstenen.pdf;
- samenvatting_2025101700927_ 000.pdf;
- BOPA onderbouwing

Volledigheid
Wij hebben aan de hand van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl) bekeken of de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het bouwplan op de fysieke leefomgeving.
Op 6 november 2025 hebben wij om aanvullende gegevens gevraagd. Op 4 december 2025 heeft u verzocht om de indieningstermijn van 4 weken voor de aanvullende gegevens te verlengen met 6 weken. Op 16 december 2025 hebben wij gegevens ontvangen. Naar aanleiding daarvan is behandeltermijn voor de aanvraag opgeschort.
De aanvraag is volledig en in behandeling genomen.

Overwegingen
Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning spelen de weigeringsgronden uit artikel 5.18 van de Omgevingswet een rol. Als geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, moeten wij de gevraagde vergunning verlenen. Hieronder gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden en onze overwegingen bij de totstandkoming van dit besluit:

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:
Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow is het verboden om zonder omgevingsvergunning de gevraagde activiteiten uit te voeren. Wij hebben beoordeeld of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden verleend.

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de 'omgevingsplanactiviteit' spelen de weigeringsgronden uit artikel 5.18 lid 1 jo. 5.21 Ow en artikel 8.0a Besluit Kwaliteit Leefomgeving (hierna Bkl) een rol.
Dit betekent dat een omgevingsvergunning voor een activiteit, waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat een vergunningsplicht geldt, wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.
Wanneer een (gevraagde) activiteit in strijd is met het omgevingsplan wordt onderzocht of wij toch medewerking kunnen/willen verlenen.
Hieronder gaan wij in op de aangevraagde activiteiten voor dit project.

Omgevingsplanactiviteit
In het overgangsrecht van de Omgevingswet is geregeld dat de huidige welstandsregels van toepassing blijven. De huidige welstandsregels, aangegeven in de gemeentelijke welstandsnota, zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gelet op de artikelen 22.7 en 22.29 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.
Volgens artikel 4.6 lid 1 onder g van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet zijn de voor 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen van rechtswege overgegaan in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Het voor het project relevante bestemmingsplan 'Zwartemeer' maakt onderdeel uit van het tijdelijke

omgevingsplan ‘Emmen’.
De locatie van de aanvraag is voorzien van de enkelbestemming ‘Sport’ (artikel 17 van de planregels).

Het door u aangevraagde project is niet in overeenstemming met de regels uit het bestemmingsplan ‘Zwartemeer’.

Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan/ bestemmingsplan.
Het gevraagde project betreft het bouwen van 19 woningen (starterswoningen, waarvan 12 dubbele woningen en 7 rijwoningen).
In het bestemmingsplan ‘Zwartemeer’ is de locatie van de te bouwen 19 woningen bestemd voor ‘Sport’.
De bouw en het gebruik van de gronden voor bewoning zijn hier niet toegelaten.
De gevraagde activiteiten zijn niet in overeenstemming met het tijdelijke omgevingsplan.

Het gevraagde voornemen (project met bijbehorende activiteiten) betreft de vraag of medewerking kan worden verleend aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Overwogen kan worden om medewerking te verlenen, wanneer uit de bij de aanvraag ingediende gegevens in voldoende mate is gebleken dat er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) gelet op artikel 8.0 lid 2 onder a van het Bkl.
Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteiten) onderzocht en gewogen.
In de bij deze aanvraag ingediende Bopa-onderbouwing (ruimtelijke) is in voldoende mate aangetoond dat er voor wat betreft de gevraagde activiteiten sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Redelijke eisen van welstand
Het project is door onze welstandcommissie (Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit) getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Emmen. Deze commissie heeft op 15 december 2025 positief geadviseerd.
Wij nemen dit advies over. Gelet op het uitgebrachte advies en onderlinge afstemming voldoet het bouwplan naar onze mening aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 22.29 van het tijdelijke omgevingsplan ‘Emmen’.

Bindend advies gemeenteraad
De gemeenteraad wil gebruik maken van haar bindend adviesrecht voor het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom. Voorliggend project voorziet hierin, waardoor het bindend advies van de gemeenteraad nodig is.

Op ……..heeft de gemeenteraad geadviseerd om de gevraagde vergunning te verlenen.

Gelet op het bovenstaande verlenen wij medewerking aan het gevraagde plan

Wij willen ook 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;
- Het aansluiten van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering kunt u aanvragen via een digitaal formulier. Hierin staan de voorwaarden waaronder aansluiting wordt verkregen. Het aanvraagformulier kunt u digitaal downloaden op het digitale loket www.emmen.nl.;

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;
- 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 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.