


ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 23 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor verbouw monumentale boerderij Westersebos 23 Schoonebeek.

Het verzoek gaat over Westersebos 23 te Schoonebeek, kadastraal bekend gemeente Schoonebeek, sectie C, nummer 2677 en is bij ons geregistreerd onder zaaknummer VRGG/2025/1874.

De aanvraag is ingediend door Vandersalm Architecten B.V. te Zwolle, 

Het college van burgemeester en wethouders, gelet op:

- dat de aanvraag is afgehandeld overeenkomstig de bepalingen van de Omgevingswet (OW) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- dat de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 16.65 OW en verder, artikel 10.34 onder a van het Omgevingsbesluit en verder, is gevoerd;

Besluit

Een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Bouwactiviteit (technisch);
- Rijksmonumentactiviteit;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Emmen, 11 mei 2026

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



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

Bijlage I

Omgevingsvergunning

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van deze beschikking:

- | | |
|--------------------------|--|
| • Aanvraagformulier | samenvatting_2025072300919.pdf |
| • Notitie | antwoord op constr vragen.pdf |
| • Rapport | Ro240317Ao Bbl.pdf |
| • Rapport tekeningen | 2405_OV_Definitief_Aangepast_260107.pdf |
| • Rapport | stat rapport Westerbos 23 Schoonebeek 030326.pdf |
| • Foto | Bestaande rookgasafvoer kachel.jpg |
| • Bouwhistorisch rapport | Rapport Westersebos.pdf |
| • Asbestrapport | Rapport.241349.pdf |
| • Formulier sloop | risicomatrix-bouw-en-sloopveiligheid-241009.pdf |

Volledigheid

Wij hebben aan de hand van de Omgevingsregeling (Or), ons omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 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 de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning spelen de weigeringsgronden uit artikel 5.18 van de Ow een rol. Indien geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, moeten wij de gevraagde vergunning verlenen. Uitgebreide procedure is gevolgd volgens artikel 10.24 onder a van het Omgevingsbesluit. Hieronder gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden en onze overwegingen bij de totstandkoming van dit besluit:

Bouwactiviteit (technisch)

Op grond van artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet hebben wij beoordeeld of een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit kan worden verleend. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de voorschriften van het Bbl.

De activiteit ‘Rijksmonumentactiviteit’

Op de locatie gelegen woning betreft een Rijksmonument en voor de uitvoering van de aangevraagde werkzaamheden is het vereist dat deze activiteit is aangevraagd.

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit ‘het handelen met gevolgen voor monumenten’ speelt *artikel 5.22 van de OW* een rol. Daarnaast is de Erfgoedverordening gemeente Emmen van belang.

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houden wij rekening met het gebruik van het monument.

Op grond van artikel 10.24 lid 1 onder a omgevingsbesluit in combinatie met artikel 4.32 Omgevingsbesluit hebben wij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) om advies gevraagd. Op 20 november 2025 en 6 maart 2026 heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed positief geadviseerd met voorwaarden. Dit advies nemen wij over met bijbehorende voorwaarden.

De adviescommissie voor Omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

Op 3 september 2025 en 21 januari 2026 heeft de commissie positief geadviseerd. Dit advies nemen wij over.

Participatie

De activiteit waar deze aanvraag betrekking op heeft valt buiten de door de gemeenteraad van Emmen vastgestelde gevallen waarin participatie verplicht is gesteld.

De wijze van participatie zoals aangegeven bij de aanvraag is meegenomen in de beoordeling van de vergunningaanvraag.

Voorwaarden

Bij de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden gesteld.

Constructie

De onderstaande onderdelen uit de omgevingsvergunning moeten voldoen aan (de daarbij genoemde artikelen uit) het Bbl. 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:

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

Nog in te dienen:

- De toelaatbare grondspanning in het werk controleren door middel van een handsondering naast de bestaande fundering en in de woning,
- Inspectie van de constructie van de bestaande woning:
In zijn ontwerpberekening gaat de hoofdconstructeur uit van het behoud van de fundering en de gemetselde wanden van de bestaande woning. Het stappenplan voor de inspectie en analyse omvat:
 - Inspectie van de staat en het onderhoud van de constructie: aantasting, scheurvorming, onacceptabele vervorming, scheefstand en verzakkingen.
 - Controle van de kwaliteit van het bestaande metselwerk ter plaatse van de opleggingen van stalen liggers; indien nodig dient dit metselwerk te worden vervangen.
- Beoordeling van de bestaande fundering;
 - Eventuele wijzigingen in de fundering en/ of aanvullende maatregelen dienen uitgewerkt en ter controle aangeboden te worden aan team TNH.
 - Berekeningen en wapeningstekeningen van de begane grondvloer
 - Definitieve werktekeningen van de houten portalen, inclusief tekeningen en details van de koppelingen, dienen te worden aangeleverd.
 - Het ankerplaan en de verankeringsdetails van de kolommen in de nieuwe en bestaande fundering.
- Vanwege de ligging van de bouwlocatie naast een openbare weg en of bestaande bebouwing is de aanwezigheid van een Bouwveiligheidsplan op de bouwlocatie verplicht. Dit conform artikel 7.5c en 7.8d van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

De aanvullende constructieve gegevens dienen ingediend te worden met een zichtbare goedkeuring van uw constructeur.

Van deze voorwaarde dient de vergunninghouder ten minste 3 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 2 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.

Rijksmonument

Voorwaarden;

- Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden wordt door middel van de aanvullende details (horizontaal én verticaal) of berekeningen aangetoond op welke wijze de nieuw te maken binnenmuur luchtdicht en geïsoleerd wordt aangesloten op de bestaande gevelopeningen en gebinten. Indien dit niet op een aannemelijke wijze mogelijk is, betekent dit dat er voldoende aanvullende maatregelen moeten worden genomen om schade aan het monument te voorkomen. Bijvoorbeeld door het plaatsen van binnenvoorzetramen in de nieuwe binnenmuur;
- Er wordt op initiatief van de houder van de omgevingsvergunning én de aannemer een startgesprek voor de uitvoering van de werkzaamheden gepland, waarbij tevens de bouwkundige van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) wordt uitgenodigd om belangrijke details te bespreken;
- De nieuw te plaatsen geïsoleerde binnenmuur dient minimaal op 50 mm afstand te worden geplaatst van het diepst naar de binnenzijde stekende houten onderdeel(en) van de vakwerkgevels;
- Tijdens het startgesprek met de aannemer wordt hiervoor een bouwmelding (go/no-go moment) moment ingepland. Pas na goedkeuring van de afstandhouders (tussen de constructieplaat en het vakwerk) door bouwkundig adviseur van de RCE kunnen deze werkzaamheden worden uitgevoerd.

Advies;

- Breng de meterkast binnen de geïsoleerde schil, om risico op condens en storingen te voorkomen. Dit is een serieus risicovol element in het ontwerp, juist vanwege de hoge isolatiewaarden;
- Vloer leidingwerk onder de constructieve betonvloeren in ruime diameters uit (100mm)m ten behoeve van toekomstige inspectie en ontstopping;
- Voorzie een natuurlijke luchttoevoerleiding voor de haard door middel van een luchttoevoerleiding onder de betonvloer;
- Voer de restauratie en herstel van het riet en strobekleding uit door een ervaren rietdekker en conform URL van de Stichting Erkenningmaatregelen voor de Monumentenzorg (ERM).
Riet (URL 4004)

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.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 24-3-2026 tot en met 5-5-2026. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Bijlage II

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 minimumeisen 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.