

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 30 april 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor uitbreiding woning aan De Molenkamp 12 te Emmen.

Het verzoek gaat over De Molenkamp 12 te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C, nummer 11032 en is bij ons geregistreerd onder zaaknummer VRGG/2025/1061.

De aanvraag is ingediend door EVE Architecten B.V. te Nijverdal, namens J.G.B. Lubbers.

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;

Ontwerpbesluit


Een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Bouwactiviteit (technisch);
- Afwijken van regels in het omgevingsplan;
- Rijksmonumentactiviteit;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Emmen, 5 februari 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:

- Aanvraag samenvatting_2025043000048.pdf
- Rapport 25-0045-A-sb-Lubbers-Emmen-200126.pdf
- Tekening DO4732-011 Principedetails_V3 (005).pdf
- Tekening DO4732-006 Begane grond_V3 (005).pdf
- Tekening DO4732-004 Plattegronden sloop_V3 (005).pdf
- Tekening DO4732-001 Situatie_V3 (005).pdf
- Tekening DO4732-008 Zolder_V3 (005).pdf
- Tekening DO4732-007 Verdieping_V3 (005).pdf
- Tekening DO4732-005 Kelder_V2.pdf
- Tekening DO4732-010 Carport.pdf
- Tekening DO4732-012 Bouwbesluitoverzichten_V2.pdf
- Tekening DO4732-013 Situatie geroerde grond.pdf
- Tekening DO4732-002 Bestaande plattegronden.pdf
- Tekening DO4732-009 Gewijzigde gevels_V2.pdf
- Tekening 34_4732_Kleurenmateriaalstaat_250415.pdf
- Notitie DO4732 Werkomschrijving_V2.pdf
- Notitie 251104_BrfGemReactieOpAdviesRijksdienst_4732 (004).pdf
- Rapport B-240338_Emmen_Molenkamp12.pdf
- Rapport Molenkamp 12 Emmen tuin en landschap 24-4-2025.pdf
- Tekening Molenkamp 12 herplant voorstel tuin en landschap.PDF
- Rapport 6622_QS_Molenkamp 12 Emmen_V2.pdf
- Rapport 224062 Ro1 verkennend bodemonderzoek De Molenkamp 12 in Emmen.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 (omgevingsplan)/ Afwijken van de regels in het omgevingsplan

Bij de toetsing is gebleken dat de aanvraag, uitbreiding van de woning en carport, in strijd is met de regels die in het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan Emmen zijn gesteld. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan biedt geen mogelijkheden om uw aanvraag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit te verlenen. Wij hebben daarom onderzocht of wij uw aanvraag kunnen verlenen door middel van een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), gebaseerd op artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Wij hebben overwogen dat aan dit toetsingskader wordt voldaan. Voor de onderbouwing van de vergunning is een rapportage opgesteld. Deze BOPA onderbouwing staat uitgeschreven in bijlage 3 en maakt integraal onderdeel uit 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.

Ecologie

De resultaten van de uitgevoerde quickscan natuurwaardenonderzoek geven voldoende informatie om advies te geven met bijbehorende voorschriften.

Bodem

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie voldoet aan de toelaatbare kwaliteit van de bodem. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering van het gepresenteerde voornemen. Bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond voldoet indicatief aan de klasse landbouw/natuur maar kan niet zondermeer van het terrein worden afgevoerd en elders worden toegepast.

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 6 oktober 2025 heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed positief geadviseerd met voorschriften. Dit advies nemen wij over met bijbehorende voorschriften.

De adviescommissie voor Omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

Op 23 juli 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 en voorschriften

Bij de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden gesteld. 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:

Constructie:

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

Nog in te dienen:

- De hoofdconstructeur heeft in zijn ontwerpberekening aannames gedaan met betrekking tot de aanlegdiepte en grondspanning. Deze uitgangspunten dienen op de bouwlocatie gecontroleerd te worden aan de hand van de handsonderingen.
Op basis van deze gegevens dient de constructeur de voorgestelde funderingsconstructie te controleren. Eventuele aanpassingen en aanvullende maatregelen dienen uitwerkt te worden, en de aanvrager dient tijdig geïnformeerd te worden.
Wijzigingen in de fundering en/ of aanvullende maatregelen dienen uitgewerkt en ter controle aangeboden te worden aan team TNH.
- Het isolatietype onder de kelderbodem dient gecontroleerd en zo nodig aangepast te worden. De isolatie onder de kelderbodem dient gekozen te worden op basis van de waarde van de druksterkte van de isolatie bij 2% vervorming na 50 jaar.
- De definitieve berekening en wapeningstekening van de dakvloer (breedplaatvloer). De tekeningen van de leidingen dienen ingediend te worden.
- De definitieve berekening en wapeningstekening van de verdiepingsvloer (breedplaatvloer). De tekeningen van de leidingen dienen ingediend te worden.
- De definitieve berekening en vormtekening van de binnenwanden (snel bouwsteen).
- De definitieve berekening en vormtekening van de in het werk gestorte betonnen wanden inclusief, inclusief verankeringen en aansluitingen.
- De definitieve berekening en vormtekening van de prefab betonnen wanden inclusief verankeringen en aansluitingen.
- Werktekeningen van de staalconstructie, inclusief de benodigde verankeringen.

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 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.

Rijksmonument

- Voorafgaand aan de realisatie van de kelder bij de nieuwbouw is een aanzienlijke kap van bomen en een bouwput nabij het monument noodzakelijk. Deze werkzaamheden zijn potentieel risicovol omdat door verzakking scheuren in het monument kunnen ontstaan. Met een gedegen uitvoeringsplan kunnen deze risico's worden weggenomen. De uitvoering van deze werkzaamheden kan pas plaatsvinden na de goedkeuring van de constructeur van de gemeente Emmen op dit genoemde uitvoeringsplan;
- Lijstwerk en monumentale onderdelen die in-situ en achter voorzetwanden verdwijnen worden vooraf met zorg beschermd en niet ingekapt of anderszins aangepast;
- Op de begane grond is een gave terrazzovloer behouden. Leidingwerk wordt niet door deze vloer geboord;
- De voorgestelde garderobe in de hal van het monument vervalt. Deze ontnemt de ruimtelijkheid van de hal (het toilet kan wel worden uitgebreid);
- De binnendeuren worden, anders dan vermeld op tekening, onzichtbaar in de wanden behouden en niet gesloopt;
- De plaatradiator op de overloop blijft als onderdeel van het verhaal van het monument in-situ behouden;
- De dampremmende folie in de isolatieconstructie van de kap wordt, in tegenstelling tot wat op tekening is vermeld, geplaatst aan de warme zijde van de constructie en de waterkerende- maar dampopen folie aan de buitenzijde;
- Het is niet toegestaan om historische onderdelen van het pand welke niet op de slooptekeningen zijn aangegeven te slopen of af te voeren, hier wordt tijdens de werkzaamheden toezicht op gehouden.

Nog in te dienen:

- Leidingtracés en legplannen voor de installaties van het monument

Ecologie

- Dat de schadelijke handelingen – het rooien van beplanting – bij voorkeur buiten het broedseizoen plaatsvindt. Dit betekent uitvoering buiten de globale periode maart t/m/ juli. Echter zijn ook broedgevallen buiten de deze periode zijn beschermd, sommige soorten broeden vroeg of juist langer door. Eventueel kunnen kwetsbare handelingen ook binnen broedseizoen worden uitgevoerd, maar dan moet vaststaan dat zich geen actieve nesten binnen de invloedssfeer bevinden. Dit vraagt een deskundige broedvogelcheck voorafgaand aan de kwetsbare handelingen.

Er wordt gesteld dat ook verduurzaming van de villa buiten het broedseizoen moet plaatsvinden. Uit de tekst van de quickscan volgt dat bedoelt wordt dat deze werkzaamheden effect kan hebben op de beplanting aan de gevels van de villa. Indien voldoende zekerheid is verkregen dat in de beplanting geen actieve vogelnesten aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden ook in het broedseizoen uitgevoerd worden. In de villa zelf is namelijk beoordeeld dat er geen (mogelijke) nestplaatsen van vogels aanwezig zijn.

- In het kader van de algemene zorgplicht het werkterrein tijdig natuurvrij wordt gemaakt door deze op te ruimen en opgaand groen en dekkingsmogelijkheden te verwijderen buiten de kwetsbare voortplantingsperiode en winterrust van relevante soorten. Na een aantal dagen kunnen vervolgens de bouwwerkzaamheden aanvangen. In de quickscan wordt ook weggangen als optie genoemd, maar dit is in de praktijk lastig en arbeidsintensief.
- Advies om rekening te houden met de kwetsbare boomzone (=kroonprojectie + rondom 1,5 meter). Voor een duurzame instandhouding van de aanwezige bomen dienen binnen de kwetsbare boomzone géén grondroerende werkzaamheden dan wel maatwerk uitgevoerd te worden.

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.
- Meldplicht en informatieplicht milieubelastende activiteiten in de bodem;
Op basis van de regels in het *Besluit activiteiten leefomgeving* (Bal) moeten voor de milieubelastende activiteiten *graven in de bodem > 25 m³, het toepassen van grond en het opslaan van grond* meldingen en/of informatie worden ingediend via het Omgevingsloket (DSO).
Met behulp van de Vergunningcheck in het DSO kan worden nagegaan welke meldingen en welke informatie in de betreffende situatie vereist zijn.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van xxx 2026 tot en met xxx 2026. Er zijn wel/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.

Bijlage III

De strijdigheid van het voorliggende plan betreft de overschrijding van het totaal aantal m2 aan bebouwd oppervlakte op het perceel.

Het voorliggende initiatief is bedoeld om het woon-en leefklimaat op de begane grond te vergroten.

Bij de ruimtelijke beoordeling van deze aanvraag wordt voornamelijk gekeken naar;

- **De invloed op het straat- en bebouwingsbeeld**

De totale uitbreiding van de bijgebouwen betreft 202,8 m2 (tbv de woning) met 72,4 m2 (carport) en vindt grotendeels achter de bestaande woning (monument) plaats. De oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 3229 m2. De kavel is hier groot en breed en alleen toegankelijk via de straatzijde met een poort. De kavel wordt aan de voorzijde vanaf de straat afgeschermd door een haag waardoor toegang tot de tuin niet mogelijk is. De achterzijde van de tuin grenst aan de Emmerdennen. De nieuwbouw (bijgebouwen) wordt tussen de perceelsgrens en achter en zijkant van de huidige woning gerealiseerd. Echter het aanzicht vanaf de straat verandert met het huidige ontwerp wel maar is in samenhang met het monument. De aanbouw achter de woning is één bouwlaag en is deels in het talud en landschap ingebed en aansluiting (stijl) tot de woning. De ruimtelijke impact richting de openbare ruimte is acceptabel.

- **De mate van overschrijding van oppervlakte**

Na realisatie van het voorliggend bouwplan bedraagt de totale oppervlak aan bijgebouwen ca. 202,8 m2 (tbv de woning) met 72,4 m2 (carport). De binnenplanse afwijkmogelijkheid (zie planologische afweging) is niet toereikend. Via een buitenplanse procedure (BOPA) zou er afgeweken kunnen worden, echter daar ligt een ruimtelijke afweging aan ten grondslag of dit een gewenste ruimtelijke ontwikkeling is.

Vanuit de beleidsnotitie "Verruiming bouwmogelijkheden ruime bouwpercelen" kan gebruik gemaakt worden voor afwijkmogelijkheden ten opzichte van het tijdelijke omgevingsplan "Emmen Centrum-Oost". Het aangevraagde plan is niet in overeenstemming met de genoemde uitgangspunten. Het aangebouwde bijgebouw heeft een groter oppervlakte dan de bestaande woning.

Echter, stedenbouwkundig is het voorstelbaar dat de bestaande kwaliteiten met een integrale en zorgvuldige benadering behouden kunnen blijven én worden versterkt. Daarnaast is het wenselijk om alle platte daken te vergroenen en nieuwe grote bomen aan de buitenruimte toe te voegen ter compensatie van de gekapte bomen. Deze ingrepen worden als essentieel beschouwd om het relatief forse bouwvolume visueel beter te laten aansluiten op de monumentale en landschappelijke context. Op deze manier wordt het monument gerespecteerd en behouden. Het straat- en bebouwingsbeeld alsmede de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast.

- **De invloed van de massaliteit op de belendende percelen**

De oppervlakte is gezien de context geen bezwaar. De voorgestelde uitbreiding ligt zowel aan de noord- als oostzijde op de perceelsgrens, daarom wordt ook gekeken naar mogelijke nadelige gevolgen op buurpercelen. Deze één-laagse uitbreiding heeft door de situering weinig tot geen invloed op zicht, zonlicht en lucht voor het perceel van de burens.

Voor het buitenplans afwijken van het Omgevingsplan moet getoetst worden aan de relevante aspecten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet onder andere gekeken worden naar diverse milieuaspecten, maar ook naar zaken als stedenbouw, beleid en andere ruimtelijke aspecten.

Onder 'Noodzakelijke onderzoeken' wordt een opsomming gegeven van de onderzoeken die noodzakelijk zijn om medewerking te kunnen verlenen aan voorliggend initiatief. Hieronder worden een aantal zaken nader toegelicht.

Milieu en omgevingsaspecten

Ten behoeve van de onderbouwing van ETFAL bij het buitenplans afwijken van het Omgevingsplan, moeten de milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd worden. Op basis van de nu beschikbare informatie is een eerste inschatting van de benodigde onderbouwing en onderzoeken gemaakt.

Gezien dit een uitbreiding van een bestaande woning betreft en gezien de ligging van deze uitbreiding, zijn onderzoeken met betrekking tot luchtkwaliteit, geur en geluid voor voorliggend initiatief niet noodzakelijk.

Bodemonderzoek is uitgevoerd en vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Archeologie

Molenkamp 12 heeft in het facetbestemmingsplan 'Emmen, Archeologie' (onderdeel van het Omgevingsplan) de functie 'Waarde – Archeologie 4'. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen en de bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden. In de basis geldt voor deze gronden een onderzoeksverplichting ten aanzien archeologie. Op basis van artikel 7.2.4 is deze onderzoeksplicht echter niet van toepassing op een aanvraag die betrekking heeft op een of meer bouwwerken met een totale oppervlakte die kleiner is dan 1.000 m2, waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen. De totale oppervlakte van het perceel aan de Molenkamp 12 waarbij grond geroerd zal worden bedraagt ca. 470 m2. Dit maakt dat het niet aannemelijk is dat de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek wordt overschreden. Archeologisch onderzoek is daarom naar verwachting voor voorliggend initiatief niet nodig.

Ecologie

Bij een verbouwing van een bestaand pand is ook ecologie een belangrijk aandachtspunt. Voor dit onderdeel is een Quicksan uitgevoerd en zijn voorwaarden opgenomen.

Voor het voorliggend bouwplan heeft geen AERIUS berekening uitgevoerd te worden. Het bouwplan bevindt zich op ca. 14 km afstand van het Bargerveen.

Water

Weging van het waterbelang, watertoets.

Met het voorliggend bouwplan wordt bebouwing toegevoegd. Gelet van het oppervlakte van het perceel en het bebouwde deel van het perceel achten wij na toevoeging van de bebouwing dat hier aan wordt voldaan.

Eindconclusie

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

1. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0 a, tweede lid van het Bkl)
2. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0 b tot en met 8.0 e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid. Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van dit initiatief wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie.