

## **ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 22-06-2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van een vakantiepark (33 recreatie woningen).

De aanvraag gaat over Sandurdreef 5 te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie Y, nummer(s) 1236, 1245, 1246, 1480, 1482, 1484, 1485, 1487, 1488, 1489, 1490 en 1491 en is bij ons geregistreerd onder zaak 195737-2023.

De aanvraag is ingediend door Coare-Realisatie BV namens, Green Leisure Development B.V. te Vreeland.

Het college van burgemeester en wethouders, gelet op:

- dat de aanvraag 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;

### **Besluit**

Een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

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

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Emmen, @@@@ @@@@

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

de heer J. Sandker

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

## Bijlage

### Omgevingsvergunning zaak 195737-2023

#### Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- I-195737-2023:724372 Tekening situatie bestaande toestand (Situatie bestaande toestand)
- I-195737-2023:372471 Tekening principe detaillering (principe details)
- I-195737-2023:228472 Tekening overzichtstekening\_4 persoons EXCLUSIVE WELLNESS\_13122022 (4 pers Exclusieve Wellness)
- I-195737-2023:659356 Tekening overzichtstekening\_4 persoons VIP GAME\_13122022 (4 pers Vip Game)
- I-195737-2023:261571 Tekening overzichtstekening\_6 persoons EXCLUSIVE\_28062022 (6 pers Exclusive)
- I-195737-2023:211558 Tekening overzichtstekening\_6 persoons (6 pers Special gameroom)
- I-195737-2023:326716 Tekening overzichtstekening\_6 persoons EXCLUSIVE WATERVILLA\_28062022 (6 pers Exclusive Water Villa)
- I-195737-2023:841397 Tekening overzichtstekening\_8 persoons EXCLUSIVE WELLNESS\_28062022 (8 pers Exclusive Wellness)
- I-195737-2023:879897 Tekening overzichtstekening\_10 persoons EXCLUSIVE\_28062022 (10 pers Exclusive)
- I-195737-2023:970682 Tekening overzichtstekening\_12 persoons EXCLUSIVE\_28062022 (12 pers Exclusive)
- I-195737-2023:404524 Tekening overzichtstekening\_6 persoons EXCLUSIVE BEACH VILLA\_14122022 (6 persoon beach villa)
- I-195737-2023:263720 Rapport Parc Sandur bouwplaats inrichting (Bouwplaatsinrichting)
- I-195737-2023:752725 Notitie energielabels (Label per woning)
- I-195737-2023:680394 Notitie overzicht registratienummers en opname data (BENG rapport)
- I-195737-2023:915838 Tekening ventilatie berekeningen vakantiepark Parc Sandur (Ventilatieberekening per type vakantiewoning)
- I-195737-2023:601382 Rapport warmteverlies berekening (warmteverlies berekening)
- I-195737-2023:849955 Aanvraag publiceerbareaanvraag (Publiceerbare aanvraagformulier)
- 195737-2023:380125 Rapport aanpassing M3C zandstranden d.d. 05-09-2023 (Sandur\_01 aanpassing M3C zandstranden)
- 195737-2023:009608 tekening Situatie uitgebreide procedure (nieuw) d.d. 06-09-2023 (Nieuwe situatie - Uitgebreide procedure (dd. 05-09-2023))
- 195737-2023:390956 Tekening Situatie (nieuw) d.d. 07-09-2023 (Situatie Nieuwe toestand (dd. 07-09-2023))
- 195737-2023:438369 Tekening Situatie nieuw d.d. 27-09-2023 (Totale Situatie Nieuwe toestand (dd. 27-09-2023))
- 195737-2023:416343 Tekening Situatie nieuw uitgebreid d.d. 27-09-2023 (Nieuwe situatie - Uitgebreide procedure (dd. 27-09-2023))
- 195737-2023:261314 Tekening Situatie nieuw ACAD onderlegger lijn check d.d. 25-09-2023 (Nieuwe toestand - Uitgebreide procedure (incl. 3 m afstand) (dd. 25-09-2023))
- 195737-2023:114515 Tekening Situatie overzicht kavelindelingen d.d. 28-09-2023 (Totale overzicht kavelindelingen (dd. 28-09-2023))
- 195737-2023:884602 Verzoek 50754-B-CB-02A (Verzoek later indiening constructie stukken)
- 195737-2023:753251 R2101235-01 (1) (Sonderingsrapport)
- 195737-2023:915662 Emmen Sandurdreef - Parc Sandur Berekening (4) (Constructie berekening)
- 195737-2023:859541 2204.ON03\_01 (Groenstructuur) (Groenstructuur)
- 195737-2023:912388 2204.BE02\_04 (Ontwerp Groen) (Ontwerp Groen)
- 195737-2023:271556 Bijlage 1 Inrichtingsplan (Inrichtingsplan)
- 195737-2023:895650 Bijlage 2 Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

- 195737-2023:578321 (Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking)
- 195737-2023:820835 Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek)
- 195737-2023:820835 Bijlage 4 Onderzoek verkeersgeneratie en parkeerbalans (Onderzoek verkeersgeneratie en parkeerbalans)
- 195737-2023:534878 Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio (Advies Veiligheidsregio)
- 195737-2023:720773 Bijlage 6 Digitale watertoets (Digitale watertoets)
- 195737-2023:264135 Bijlage 7 Quickscan flora & fauna (Quickscan flora & fauna)
- 195737-2023:358150 Bijlage 8 Stikstofberekeningen aanleg- en gebruiksfase (Stikstofberekeningen aanleg- en gebruiksfase)

### **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 is volledig en 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 ‘het bouwen van een bouwwerk’ 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

Er is 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

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

##### c. Vigerend bestemmingsplan

De locatie waar het project wordt uitgevoerd is gelegen in het geldend bestemmingsplan ‘Emmen, Parc Sandur’ en is voorzien van de bestemming ‘Recreatie Vakantiewoning (R-V)’ (artikel 12 van de planregels).

Het door u aangevraagde project is niet in overeenstemming 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 26 juni 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’***

Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de initiatiefnemer in totaal initiatiefnemer 122 recreatiewoningen wil realiseren waar totaal 102 zijn toegestaan. Mede komen de recreatiewoningen (deels) buiten het bouwvlak te liggen.

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 'Emmen, Parc Sandur' bieden geen binnenplanse afwijkmogelijkheid 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<sup>o</sup> 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.

Initiatiefnemer is nu voornemens om dit zuidelijk deel van het recreatiepark te gaan ontwikkelen. In totaal wil initiatiefnemer 122 recreatiewoningen realiseren op de verschillende landtongen van het park. Conform het bestemmingsplan zijn binnen het gebied waar initiatiefnemer de woningen wil realiseren echter slechts 102 woningen toegestaan. Daarnaast is een deel van de beoogde recreatiewoningen gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak. Het initiatief is daarmee niet rechtstreeks te realiseren binnen het huidige juridisch-plano-logische kader. Voor een omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) geldt een goede ruimtelijke onderbouwing als indieningsvereiste bij de vergunningaanvraag.

### **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<sup>o</sup> 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 een aangewezen categorie, waardoor in dit geval geen verklaring nodig is.

### **Terinzagelegging**

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

### **Voorwaarden**

Bij de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden gesteld.

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

- De definitieve statische berekening per woningtype inclusief gewichts- en stabiliteitsberekening. De stabiliteitsvoorzieningen uitwerken en op de constructietekeningen vermelden.
- Het funderingsadvies. Een aantal sonderingen voor dit project zijn nog niet uitgevoerd. De ontbrekende sonderingen dienen nog uitgevoerd te worden. Op basis van de bestaande en nieuwe sonderingen dient een funderingsrapport opgesteld te worden
- Op basis van het funderingsadvies dient de constructeur de voorgestelde funderingsconstructie uitwerken. De vormtekening en wapeningstekeningen van de fundering inclusief ontgravingsniveau en dikte van de grondverbetering.

### Grondverbetering:

- De invloed van de grondverbetering op de draachtkracht en op de zakking van de fundering mag in de berekening meegenomen worden onder de voorwaarden dat de uitvoering van deze voldoet aan “Algemene richtlijnen voor het uitvoeren van een grondverbetering NEN 9997-1 / art. 6.5.2.2(e)” (inclusief opmerking).

(e) Een grondverbetering heeft in beginsel een gunstige invloed op de draagkracht en op de zakking van een fundering. De schematisering van de ondergrond moet zijn bepaald voor de situatie direct voorafgaand aan het aanbrengen van een funderingselement en voor alle daaropvolgende situaties tijdens de referentieperiode van dat funderingselement. Indien aan de eisen en de controle volgens 6.9 is voldaan en indien de dikte van de grondverbetering onder het aanlegniveau van de fundering ten minste  $1,5 \times b'$  is en de breedte van de grondverbetering ten minste  $4 \times b'$  aan weerszijden van het funderingselement is, mag bij de berekening van de draagkracht gebruik zijn gemaakt van de eigenschappen van de grondverbetering.

#### **OPMERKING**

Bij de berekening van de draagkracht is aan de grondverbetering naast het funderingselement geen sterkte toegekend.

- De uitgangspunten voor de grondspanning (d.m.v. handsonderingen) dienen in het werk gecontroleerd te worden. De werkelijke ontgraving en aanvulling c.q. grondverbetering dienen te worden bepaald nadat de grond uit de bouwput is verwijderd.
- Op basis van deze in het werk vastgestelde gegevens dient de constructeur de afmetingen van de funderingsstroken controleren en een beoordeling maken. Zo nodig de aanpassingen en of extra maatregelen uit te werken. Het volledige beoordelingsrapport, inclusief aanpassingen en benodigde maatregelen, dient ter controle aangeboden worden bij het team Toezicht en Handhaving.
- Voor het uitvoeren van de mortelschroefpalen: algemeen en toezicht
  - Het installeren palen volgens de NEN-EN 1997-1 met nationale:  
Bijlage: 7.8 Constructief ontwerp van palen en 7.9 Toezicht op de uitvoering.
- Het definitieve palenplan en werkniveau bouwput.
- De berekening van de paalwapening inclusief tekening van de wapening. Rekening houden met de juiste milieuklasse en het minimale cementgehalte volgens NEN-EN 206.
- De berekening en tekening van de paalwapening.
- De paalafwijkingen en akoestische paaldoormetingen. Op basis hiervan zullen eventuele extra maatregelen (in de vorm van de extra wapening, opstortingen en of nieuwe balken) worden genomen.
- Het definitieve funderingsbalkenplan.
- De berekening en wapeningstekening funderingsbalken.
- De paalafwijkingen (paalinmetingen) met de bijhorende wapeningsberekening.
- Het definitieve funderingsplan tekening met bijhorende wapening.
- In aanwezig van de veenlagen in de grondopbouw dient het opgaand metselwerk in de fundering worden uitgevoerd in beton-klinterkwaliteit;
- De berekeningen en de wapeningstekeningen van de begane grondvloer.
- De berekeningen en tekeningen van de verdiepingsvloer inclusief lateien en verankeringen.
- De berekening en tekening HSB- wanden. In de berekening van de wanden in de buitengevels dienen de windbelastingen meegenomen worden.
- De verankeringen van de HSB-constructie onderling en aan de fundering en funderingsbalken.
- De tekeningen van de dakconstructie inclusief verankeringen.
- De berekeningen en werktekeningen van de staalconstructie inclusief aansluitingsdetails van de

staalconstructie aan de verdiepingsvloeren.

- In verband met het bouwen vlak naast een openbare weg, de bestaande bebouwing en winkels, is de aanwezigheid van een Bouwveiligheidsplan (op de bouw) vereist – artikel 1.23 Bouwbesluit.

Van deze voorwaarden 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.

**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

### 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.