OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft op 22 december 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van een recreatiepark (4 groepsaccommodatie).

De aanvraag gaat over Sandurdreef 5 te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie Y, nummer 1600 en 1597 en staat bij ons geregistreerd onder zaak 388733-2022.

De aanvraag is ingediend door Green Leisure development B.V.

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;
- dat er voorwaarden aan dit besluit zijn verbonden;
- dat er een aanpassing is geweest in de ruimtelijke onderbouwing ten opzichte van de ter inzagelegging;
- dat het besluit ongewijzigd is vastgesteld;

besluit

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, 10 november 2026

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

[redacted]

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

Bijlage

Omgevingsvergunning zaak 388733-2022

Gewaarmerkte stukken
De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- 388733-2022:359378, RE: Sandur
- 388733-2022:620468, Situatie
- 388733-2022:646382, 2204. ON12_bestaande situatie
- 388733-2022:092792, 50754-D-BR-01 Emmen, Sandurdreef – vakantie parc sandur- fundering
- 388733-2022:342569, 50754-E-BR-01 Emmen, Sandurdreef – vakantie parc sandur – 18 en 24p
- 388733-2022:161361, R2101235-04 - 140 vakantiewoningen funderingsadvies
- 388733-2022:281464, 50754 U0-1102_08-09-2025 fundering 24 p
- 388733-2022:245791, 50754 U0-1101_08-09-2025 fundering 18 p.
- 388733-2022:513239, 388733-2022_Tekening Overzichtstekeningstekening
- 388733-2022:620985, R2101235-01 (1) (1) (sonderingsrapport)
- 388733-2022:632152, ROB Uitbreiding Parc Sandur Emmen 4 groepsaccomodaties NL.IMRO.0114.2023026-V501- definitief
- 388733-2022:353763, 388733-2022_Rapport quickscan wet natuurbescherming

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 aanvrager op 28 januari 2025 in de gelegenheid gesteld voor 8 april 2025 de aanvraag aan te vullen.

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 'Emmen, Parc Sandur' en is voorzien van de bestemming 'Groen' (artikel 7 van de planregels).
Het door u aangevraagde project is in strijd met de planregels.
Is een project in strijd met het bestemmingsplan, dan wordt op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo de aanvraag ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Een aanvraag wordt geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. Uw aanvraag dient in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is als besluitstuk opgenomen de ruimtelijke onderbouwing ter realisatie van de recreatiewoningen zijnde de vier groepsaccommodaties.

d. Redelijke eisen van welstand
Het project is gelegen in welstandsvrij gebied. Toetsing aan redelijke eisen van welstand is derhalve niet van toepassing.

De activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat het oprichten van 4 groepsaccommodaties in strijd is met de vigerende bestemming 'groen' van het bestemmingsplan 'Parc, Sandur'.

Wij hebben beoordeeld of wij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op grond van artikel 2.12 van de Wabo kunnen en willen verlenen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd bij de besluitstukken.

Medewerking aan dit plan kan verleend worden door, conform art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo,

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^{o} van de Wabo, voorleggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft voor deze gevallen een algemenen lijst van verklaringen van geen bedenkingen afgegeven op 5 februari 2014. Dit initiatief van 4 groepsaccommodaties valt onder categorie 2 (Gehele of gedeeltelijke her- en verbouw, en uitbreiding en nieuwbouw van ondergeschikte stedenbouwkundige betekenis, van alle bestaande gebouwen binnen de bebouwde kom, mits passend binnen de stedenbouwkundige structuur.). Het initiatief betreft het toevoegen van 4 groepsaccommodaties op een vakantiepark waar reeds 122 nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd middels reguliere omgevingsvergunning. In dit kader kan er naar het oordeel van het college een ondergeschikte stedenbouwkundige betekenis worden gegeven aan dit initiatief.

Terinzagelegging ontwerpbesluit en ontwerp verklaring van geen bedenkingen
Het ontwerpbesluit en bijbehorende hebben van 16 december 2025 tot 27 januari 2026 fysiek ter inzage gelegen. Uit inventarisatie is gebleken dat tegen het voornemen om medewerking te verlenen met een omgevingsvergunning geen zienswijzen zijn ingediend.

Vergunningsvoorwaarden:
<u>Voorwaardelijke verplichtingen:</u>

- Parkeerplaatsen mogen niet aan de doorgaande weg worden aangelegd. Deze dienen 'verdiept' te worden aangelegd waardoor draaien op de doorgaande weg niet mogelijk is. Hiertoe dient een voorstel te worden aangeleverd door initiatiefnemer. Uitgangspunt is dat het groen (rijen wilgen) zoveel mogelijk behouden wordt.

<u>Constructieve veiligheid</u>

Voor de fundering op staal dienen de volgende constructie gegevens ingediend te worden:

a. De gronddruk en of grondverbetering dient in het werk d.m.v. handsonderingen gecontroleerd te worden. Op basis van deze gegevens dient de constructeur de door hem voorgestelde funderingsconstructie te controleren, zo nodig de aanpassingen en extra maatregelen uit te werken en de aanvrager op tijd te informeren. De eventuele aanpassingen van de fundering en of extra maatregelen dienen uitgewerkt en ter controle aangeboden te worden bij de afdeling TNH.

Voor de overige constructiedelen dienen de volgende constructie gegevens ingediend te worden:

1. De werktekeningen, berekeningen en verankeringen van de houtskeletbouw vloeren, wanden en dak en de aansluitingsdetails van de constructie.
2. De werktekeningen en verankeringen van de staalconstructie en de aansluitingsdetails van de

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

De constructieve berekeningen en detailleringen dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter controle aangeboden te worden bij de afdeling TNH.

Van deze voorwaarden 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 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.

Overig provincie Drenthe (Flora en fauna en stikstof)
De verlening van deze omgevingsvergunning houdt geen oordeel in over de aanvaardbaarheid van het project in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Vergunninghouder blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het voorkomen van overtredingen van deze wetgeving en voor het verkrijgen van eventueel benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen. Eventuele gevolgen die voortvloeien uit het niet beschikken over dergelijke toestemmingen komen geheel voor rekening en risico van vergunninghouder.

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.