

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Hengelsestraat 51

TELEFOON
14 0 53

Mevrouw S. Haverkamp
Boekelerhofweg 35
7548 RA ENSCHEDE

DATUM

ONS KENMERK
V-2014-5716
1500052709

BEHANDELD DOOR
Mevrouw I. Willemsen

UW BRIEF VAN

UW KENMERK
OLO 1517325

DOORKIESNUMMER
053 4815218

ONDERWERP

ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Haverkamp,

Op 5 november 2014 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het exploiteren van een landschapscamping op het perceel Boekelerhofweg 35. De aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2014-5716. In deze brief informeren wij u over de aanvraag.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen. Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van datum gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een kopie van het ontwerpbesluit treft u hierbij aan.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. De verschuldigde leges zijn € 3.080,00. Hieronder wordt de opbouw van dit legesbedrag toegelicht.

- | | |
|---|------------|
| - leges omgevingsvergunning bouwactiviteit | € 225,00 |
| - leges (partiële) herziening / wijziging bestemmingsplan | € 2.855,00 |

Het legesbedrag voor de bouwactiviteit is berekend aan de hand van de bouwkosten, die vastgesteld zijn op basis van de legesverordening. De vastgestelde bouwkosten bedragen € 7.500,00.

Publicatie

Het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, publiceren wij in het weekblad Huis aan Huis. Een ieder kan tijdens de periode van ter inzage legging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Overige toestemmingen

Wanneer meer dan 50 personen in de recreatieruimte aanwezig zullen zijn, moet een gebruiksmelding conform artikel 1.18 Bouwbesluit 2012 worden ingediend. De indieningsvereisten staan beschreven in artikel 1.19 Bouwbesluit 2012.

Wanneer ter plaatse voedingsmiddelen voor derden worden bereid moet een milieumelding worden ingediend.

Nadere informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw I. Willemsen, telefoonnummer 053 4815218. Wanneer u schriftelijk reageert, wilt u dan ons kenmerknummer V-2014-5716 in uw brief vermelden?

Voor meer informatie over de aanvraag verwijzen wij u naar onze website, www.loket.enschede.nl. Op het digitale loket vindt u onder het tabblad "Producten en diensten" bij het trefwoord "omgevingsvergunning" de brochures met aanvullende informatie.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,

G. van Buren,
hoofd afdeling Vergunningen

Bijlage:
- ontwerpbesluit omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 5 november 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het exploiteren van een landschapscamping op het perceel Boekelerhofweg 35. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2014-5716.

Het betreft een verzoek van:

Mevrouw S. Haverkamp
Boekelerhofweg 35
7548 RA ENSCHEDE

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. **datum**, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het verbouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Onderdeel van de vergunning vormen de overwegingen die zijn opgenomen en bijgevoegd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is getoetst aan:

- artikel 2.10 Wabo voor de activiteit "het verbouwen van een bouwwerk"
- artikel 2.12 Wabo voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit"

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 42 dagen. De aanvullende gegevens zijn na afloop van deze termijn ingediend. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 42 dagen. Op 30 januari 2015 zijn aanvullingen gevraagd voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing. Deze gegevens zijn aangeleverd op 30 maart 2015.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvullingen daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
Planschadevergoedingsovereenkomst definitief	1500048880	
overzichtstekening	1400291557	05-11-2014
Aanvraag landschapscamping Boekelerhofweg	1400291558	05-11-2014
situatietekening nieuwe situatie 2	1400291560	05-11-2014
situatietekening nieuwe situatie	1400291561	05-11-2014
situatietekening bestaande toestand	1400291562	05-11-2014
Bedrijfsplan Camping 't Scharrelhoes	1400291563	05-11-2014
aanvullende gegevens aanvraag 1517325	1500043512	18-03-2015
erfdienstbaarheid van weg	1500043514	18-03-2015
situatieschets camping 18-3-2015	1500043516	18-03-2015
kadastrale kaart heersend en dienend erf	1500043518	18-03-2015
situatietekening parkeerplaatsen	1500043522	18-03-2015
mail Vechtstromen inz afvoer water	1500043523	18-03-2015
beplantingsplan def 17-3-2015	1500043524	18-03-2015
Aanvraagformulier verbouw	1500043517	18-03-2015
tekening vergunningplichtige activiteit	1500043525	18-03-2015
constructieberekening verbouw schuur	1500043526	18-03-2015
O-03_indeling schuur	1500049732	30-03-2015

Overwegingen en voorschriften

Onderdeel van het besluit vormen de overwegingen en voorschriften die per activiteit zijn opgenomen.

Activiteit 1. Het verbouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij voor het bouwen van het bouwwerk een omgevingsvergunning verleend. Onder punt I vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader (artikel 2.10 Wabo).

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo verbinden wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning. Deze voorschriften zijn opgenomen onder punt II. De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat de aan de vergunning verbonden voorschriften worden nageleefd (artikel 2.25 lid 1 Wabo).

Vervolgens zijn onder punt III een aantal aanwijzingen opgenomen.

I. Overwegingen

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op deze activiteit zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012;
- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Enschede;
- Omdat er geen wijzigingen zijn aan het uiterlijk van het gebouw is het verbouwing niet getoetst aan de welstandsnota;
- Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" en heeft hierin de bestemming "Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden" en de aanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied b". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud, herstel en verbetering van de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden. Het gebruiken van een gedeelte van het perceel en een gebouw voor de exploitatie van een camping valt hier niet onder. Aan het project kan worden meegewerkt door af te wijken van de bestemmingsplanvoorschriften met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Onder activiteit 2 hebben wij aangegeven dat wij een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

II. Voorschriften

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening van de gemeente Enschede en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels. De volgende voorschriften zijn tevens van toepassing:

1. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn of via internet bekeken kunnen worden. Indien de toezichthouder daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
2. Op aanwijzing van de toezichthouder kunnen aanvullende bescheiden gevraagd worden.
3. De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Handhaving Objectgebonden worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee dagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

De werkzaamheden kunt u via de website www.loket.enschede.nl melden. Op deze site vindt u het tabblad "Producten en diensten". Als u bij het trefwoord 'omgevingsvergunning melding' invult, vindt u de link 'omgevingsvergunning/melding'. Als u deze activeert, staat in de linker kolom de mogelijkheid om de werkzaamheden online te melden. Wilt u telefonisch melden, dan kunt u dit doen via telefoonnummer 053 4817100.

III. Aanwijzingen

- A. Voor de eventueel op of aan dit gebouw aan te brengen reclameopschriften moet een vergunning bij Burgemeester en Wethouders worden aangevraagd. Voor informatie en/of indiening kunt u terecht bij de gemeente Enschede.
- B. Veranderingen in de uitvoering tijdens de bouw, in afwijking van de verleende omgevingsvergunning, moeten vóór de uitvoering daarvan worden gemeld en/of worden overlegd met de toezichthouder van de afdeling Handhaving Objectgebonden.

Activiteit 2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend. Onder punt I vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader (artikel 2.12 Wabo). Op grond van artikel 2.22 van de Wabo verbinden wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning. Deze voorschriften zijn opgenomen onder punt II. De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat de aan de vergunning verbonden voorschriften worden nageleefd (artikel 2.25 lid 1 Wabo). Tenslotte hebben wij onder punt III een aanwijzing opgenomen.

I. Overwegingen

U verzoekt om op een gedeelte van het perceel Boekelerhofweg 35 een landschapscamping te mogen exploiteren. De camping zal maximaal 25 kampeerplaatsen (inclusief camperplaatsen) hebben. De aanrijroute naar de camping is een onverharde weg van ongeveer 400 meter vanaf de Kwinkelerweg. U wilt de aanrijroute gaan bewegwijzeren middels toeristische borden. De sanitaire ruimte, recreatieruimte en e-bike oplaadpunt komen in de voormalig schapenstal. Er komt geen receptie, maar gasten worden aan de keukentafel ontvangen. Op het kampeerterrein zal geen terreinverlichting worden geplaatst. Buiten het kampeerseizoen is het terrein weidegebied. Een beplantingsplan maakt onderdeel uit van uw aanvraag.

Het perceel Boekelerhofweg 35 valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" en heeft daarbinnen de bestemming "Agrarisch met waarden- agrarische functie met landschapswaarden" en de aanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied b". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud, herstel en verbetering van de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden. Het gebruiken van een gedeelte van het perceel en een gebouw voor de exploitatie van een camping valt hier niet onder. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" kent geen mogelijkheden van de voorschriften af te wijken voor uw project, zodat toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo niet mogelijk is. Afwijking van het bestemmingsplan is ook niet mogelijk met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo, omdat een dergelijke afwijking niet genoemd is in artikel 4 bijlage II Bor.

Aan het project kan worden meegewerkt door af te wijken van de bestemmingsplanvoorschriften met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Voorwaarden voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid zijn dat het aangevraagde project niet in strijd is mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van mening dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit en is als bijlage bijgevoegd.

Op grond van artikel 2.27 Wabo met artikel 6.5 lid 1 Bor wordt een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan pas verleend, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. In artikel 6.5 lid 3 Bor staat dat de gemeenteraad categorieën kan aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is. De gemeenteraad heeft bij besluit van 12 juli 2011 categorieën aangewezen. Eén van die categorieën is "plannen passend binnen de door de Raad vastgestelde en voldoende uitgewerkte beleidskaders" (onderdeel II). "De Nota Buitenkans, Gids voor het buitengebied", waaraan uw project voldoet, valt onder deze categorie. Voor deze aanvraag is een verklaring van geen bedenkingen van onze gemeenteraad dan ook niet vereist.

Het ontwerp- besluit heeft ter inzage gelegen van [REDACTED] tot en met [REDACTED]
Tijdens de periode van terinzagelegging zijn:

- 1) Geen zienswijzen ingediend, of
- 2) Zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen vormden echter geen aanleiding de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen, of
- 3) Zienswijzen ingediend, waarmee wij bij het verlenen van de omgevingsvergunning rekening hebben gehouden.

Wij kennen verder geen andere belangen en/of omstandigheden die zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Gelet hierop verlenen wij de omgevingsvergunning voor het exploiteren van een landschapscamping op het perceel Boekelerhofweg 35.

II. Voorschriften

1. De vergunning wordt verleend voor hetgeen is aangevraagd. Het wijzigen of verzwaren van de activiteiten is daarom niet toegestaan.
2. De camping mag, conform ons beleid voor het buitengebied "De Gids Buitenkans 2014", geopend zijn vanaf de donderdag vóór Pasen tot en met de maandag na de herfstvakantie.
3. Gedurende de sluitingstijd moeten alle kampeermiddelen van de landschapscamping worden verwijderd.
4. Het beplantingsplan dat deel uitmaakt van de aanvraag, moet worden uitgevoerd binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning. Wanneer de beplanting niet binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning aanslaat of wanneer de beplanting teniet gedaan wordt door bijvoorbeeld brand, storm, ziekten of een plaag, moet herplant plaatsvinden.

III. Aanwijzingen

Het pand dat u in gebruik gaat nemen als ruimte ten behoeve van de camping moet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen in het Bouwbesluit 2012.

Rechtsbescherming

Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen kan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd binnen zes weken na de verzenddatum beroep worden aangetekend door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend. De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de arrondissementsrechtbank.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,

G. van Buren,
hoofd afdeling Vergunningen

ONTWERP