

Bremmer V.O.F
t.a.v. de heer D. Bremmer
Marsdijk 8a
7736 PL Beerze

Ommen, 24 maart 2022

Betreft: Besluit kleinschalig kampeerterrein Marsdijk 8a Beerze
Zaaknummer: Z2021-00007094 | OLO/AIM-nummer: 6080139

Beste heer Bremmer,

Burgemeester en wethouders hebben op 20 mei 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein op een agrarisch perceel en het plaatsen van een hierbij horend toiletgebouw op het perceel Marsdijk 8a, 7736 PL te Beerze. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2021-00007094.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten om, gelet op artikel 2.1 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk [art. 2.1.1 onder a Wabo];
2. het uitvoeren van een werk of werkzaamheden [art. 2.1.1 onder b Wabo];
3. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d. [art. 2.1.1 onder c Wabo].

Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 – 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage "Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein op een agrarisch perceel en het plaatsen van een hierbij horend toiletgebouw".

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf donderdag 9 december 2021 ter inzage gelegd. Een ieder heeft binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking kunnen indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ommen. Er zijn echter twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoording via bijgevoegde notitie zienswijzen.

Informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Yorick Oosterman via telefoonnummer 088 – 820 0940 of omgevingloket@odijsselland.nl.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer Z2021-00007094.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Ommen



J.W.H. Blaauw
Gemeentesecretaris

In afschrift aan: BJZ.NU B.V., de heer Devlin Hartman (devlin@bjz.nu)

Bijlage: onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein op een agrarisch perceel en het plaatsen van een hierbij horend toiletgebouw

OMGEVINGSVERGUNNING - BIJLAGE

Ons kenmerk Z2021-00007094
Datum 24 maart 2022

Onderdelen behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning: het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein en het mogelijk maken van BBQ-arrangementen op een agrarisch perceel en het plaatsen van een hierbij horend toiletgebouw

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het besluit omgevingsvergunning voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein op een agrarisch perceel en het plaatsen van een hierbij horend toiletgebouw op het perceel Marsdijk 8a, 7736 PL te Beerze:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 20 mei 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Bremmer V.O.F., t.a.v. de heer D. Bremmer, Marsdijk 8a, 7736 PL te Beerze.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein op een agrarisch perceel en het plaatsen van een hierbij horend toiletgebouw.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

4. het bouwen van een bouwwerk [art. 2.1.1 onder a Wabo];
5. het uitvoeren van een werk of werkzaamheden [art. 2.1.1 onder b Wabo];
6. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d. [art. 2.1.1 onder c Wabo].

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Aanvullende gegevens

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag bleek niet compleet te zijn. Op 14 september 2021 hebben wij de aanvrager een termijn van acht weken gegeven om de aanvraag aan te vullen. De aanvrager heeft op 8 november 2021 de ontbrekende gegevens ingediend. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort met de tijd die gebruikt is om de aanvraag aan te vullen, of, in geval er geen aanvullende gegevens zijn ingediend, met de tijd die gegeven is om de aanvraag aan te vullen. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 56 dagen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Er hoeft voor onderhavige omgevingsvergunning geen verklaring van geen bedenkingen gevraagd te worden op grond van artikel V van de lijst Algemene verklaringen van geen bedenkingen (vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente Ommen op 27 juni 2011, kenmerk RO/R/11-01347)

Ter inzage legging

Vanaf donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 heeft het ontwerp besluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

1. 6080139_1621513269215_publiceerbareaanvraag.pdf
2. 6080139_1634123208256_ROB_Beerze_Marsdijk_8a_5-10-2021.pdf
3. 6080139_1634123370141_Erfinrichtingsplan_Marsdijk_8a_Ommen_5_oktober_2021.pdf
4. 6080139_1634123568594_Bijlage_1_Toeristische_onderbouwing_Marsdijk_8.pdf
5. Bijlage 2_Samenvatting watertoets
6. 6080139_1636386433364_Technische_omschrijving_toiletunit.pdf
7. AERIUS berekening BJZ.nu (februari 2022, def)
8. Ecologisch onderzoek (1 maart 2022, def)

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Overwegingen horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

We hebben uw project getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', gelegen in de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Hierbij zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie *"Overwegingen behorend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"*.

Welstand

De Stadsbouwmeester van het Oversticht heeft op 19 november 2021 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Belangrijke mededeling: uw vergunningaanvraag wordt niet door ons beoordeeld op de constructieve eisen van het Bouwbesluit. U mag er dus niet vanuit gaan dat wij de constructie hebben goedgekeurd. Het is uw verantwoordelijkheid om te zorgen dat uw bouwwerk aan het Bouwbesluit voldoet, voor uw eigen veiligheid en dat van de gebruikers na u.

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

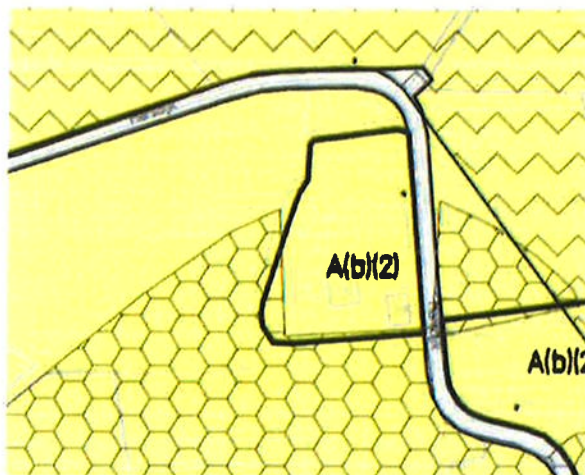
Overwegingen horend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub b Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.11 van de Wabo.

Een aanvraag voor een project in strijd met het bestemmingsplan wordt mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan of het exploitatieplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

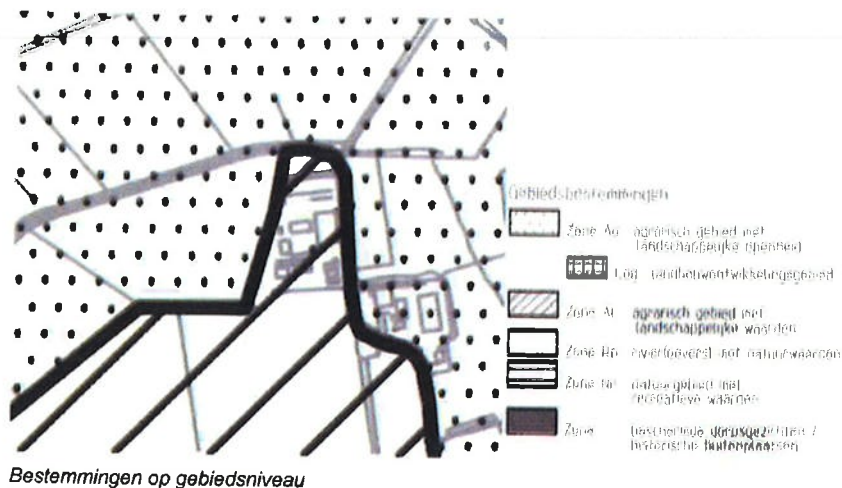
Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (herziening regels 2013-1 en 2013-2) en heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden' en de dubbelbestemming (c.q. gebiedsbestemming) 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' alsmede 'Rivieroever met natuurwaarden' en de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Het agrarisch bedrijf Marsdijk 8 / 8a waar de gronden bij behoren is bestemd voor 'Agrarische doeleinden' met bouwvlakaanduiding. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Hieronder is een bestemmingsplanverbeelding te zien.



AGRARISCHE DOELEINDEN		
A	At	agrarisch loonbedrijf
	Al/gv	agrarisch loonbedrijf met daaraan ondergeschikt grondverzetwerkzaamheden
	Ag	glastuinbouw
	Av	veldachuur
	Ab	bosbouw
	Alv	intensieve veehouderij
	Alv/h	intensieve veehouderij/agrarisch handelsbedrijf
	Aph	peisdierenhouderij
	As	sierteelt
	Ar	agrarisch bedrijf en recreatievedoeleinden
	(2)	aantal bedrijfswoningen
	(a)	aaneengebouwd
	(b)	bouwtak
	(ge)	groepsaccommodatie
	(zg)	zonder gebouwen
	(zw)	zonder woning
	▲	kleinschalig kamperen
	—	bij elkaar behorende bouwvlakken
	▼	kleinschalig agrarisch bedrijf
	🏠	schaapskool

	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (medebestemming)
--	---



Bestemmingen op gebiedsniveau

De camping is in strijd met artikel 3.1. van het bestemmingsplan (doeleindenomschrijving bestemming 'Agrarisch'). Conform dit artikel mogen deze gronden alleen gebruikt worden voor agrarische doeleinden, zoals grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw. Kleinschalig kamperen is niet bij recht toegestaan. Daarnaast zijn de BBQ-arrangementen, wat ook onderdeel is van de aanvraag, in strijd met artikel 3.1. Het is conform dit artikel niet bij recht toegestaan BBQ-arrangementen uit te voeren op deze locatie.

Strijdigheid kleinschalig kamperen:

Artikel 3.4. betreft een wijzigingsbevoegdheid waarmee bij een agrarisch bedrijf een kleinschalig kampeerterrein kan worden toegestaan.

3.4. Wijzigingsbevoegdheid kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 3.6 Wro – bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen binnen bouwvlakken met de bestemmingen Agrarische doeleinden (A) en Agrarische doeleinden, intensieve veehouderij (Aiv), met inachtneming van het volgende:

- a. kleinschalig kamperen is niet toegestaan op agrarische bedrijven binnen de zone Aa(log) (zie kaartblad 13);
- b. het kleinschalig kampeerterrein moet zijn gelegen op of aansluitend aan het bouwvlak van het agrarisch bedrijf waartoe het behoort;
- c. het kleinschalig kampeerterrein mag niet gelegen zijn aansluitend of behorend bij een bestaand (kleinschalig) kampeerterrein;
- d. na planwijziging wordt ter plaatse van het agrarisch bedrijf waar kleinschalig kamperen wordt toegestaan de aanduiding A op de plankaart opgenomen;
- e. het totale aantal kleinschalige kampeerterrains in de gemeente mag niet meer bedragen dan 10;
- f. het aantal kampeermiddelen per terrein mag niet meer dan 25 bedragen;
- g. de kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- h. de voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen dienen te worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h geldt dat indien kan worden aangetoond dat de voorzieningen niet gerealiseerd kunnen worden in de bestaande bebouwing, nieuwbouw met een oppervlakte van maximaal 50 m² is toegestaan;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing door middel van opgaande randbepanting van een gebiedseigen assortiment;
- l. stacaravans, trekkershutten en tenthuisjes zijn niet toegestaan op kleinschalige kampeerterrains.

In artikel 3.3.2.3. van de ruimtelijke onderbouwing behorend bij deze omgevingsvergunning wordt aangetoond dat er aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Tevens wordt in de ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De wijzigingsbevoegdheid artikel 3.4 kan worden toegepast.

BBQ-arrangementen:

Onderdeel van de plannen is tevens het verzorgen van BBQ-arrangementen. Het aanbieden van barbecue arrangementen valt binnen de categorie 'kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie'. Op basis van het bestemmingsplan is deze nevenactiviteit toelaatbaar na ontheffing. Hiervoor dient te worden voldaan aan de voorwaarden behorende bij nevenactiviteiten zoals gesteld in artikel 30.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In paragraaf 3.3.2.4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op deze voorwaarden en wordt aangetoond dat het verzorgen van BBQ-arrangementen voldoet aan deze ontheffingsvoorwaarden. Er kan daarom medewerking worden verleend aan dit gebruik op basis van artikel 30 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Archeologische dubbelbestemming:

In voorliggende ontwikkeling wordt op het gebied met de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied' enkel een toiletunit geplaatst. Dit betreft een verplaatsbaar gebouwtje en heeft een oppervlakte van minder dan 100 m². Een archeologisch onderzoek kan daarmee, op basis van artikel 23.2. lid c achterwege blijven.

Vooroverlegpartners:

Het Waterschap en de Provincie Overijssel zijn benaderd in het kader van het vooroverleg. Na overleg hebben beide partijen geen zienswijze in te willen dienen. De reactie van het Waterschap betref een voorwaardelijk positief advies (lees hieronder).

Reactie Waterschap:

"We kunnen instemmen met de ontwikkeling van de camping onder voorwaarde dat er compensatie komt voor de verminderde waterberging en extra opstuwing als gevolg van het beplantingsplan. Dit (voorwaardelijk) positief advies van het waterschap is gericht op het waarborgen van waterhuishoudkundige belangen. Het is niet aan het waterschap om een uitspraak te doen over de wenselijkheid van een camping op deze locatie. Dat oordeel is aan de gemeente en provincie. Het plan voor een grote vijver op de camping heeft onze instemming om die te gebruiken als compensatie voor de extra opstuwing. Wanneer de afmetingen en situering bij ons bekend zijn, kan t.z.t. getoetst worden of de compensatie voldoende is. Het idee om de Vechtoever af te schuinen, is op dit moment niet vergunbaar, omdat eerst het beleid voor recreatie (o.a. varen) op en aan de Vecht moet worden vastgesteld. "

Er is nog wel een afzonderlijke watervergunning noodzakelijk. De initiatiefnemer is hierop gewezen.

Conclusie:

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wabo is het mogelijk om van de genoemde strijdigheden af te wijken.

Op basis van bovenstaande informatie kan worden geconcludeerd dat de plannen voldoende onderbouwd zijn om vast te kunnen stellen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen horend bij het uitvoeren van een werk of werkzaamheden (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Er is de aanleg van een vijver beoogd welke mogelijk vergunningsplichtig is op basis van dit artikel.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' kent regels ten aanzien van 'werk of werkzaamheden'. Artikel 30 gaat hier nader op in. Uit dit artikel volgt dat het 'dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofieleren van sloten of ander oppervlaktewater vergunningsplichtig is. Dit geldt ook voor het 'aanbrengen van opgaande beplanting'.

Op basis van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing, het inpassingsplan en het positieve advies van het waterschap (zie ook kopje 'Overweging behorend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening') kan worden geconcludeerd dat voldoende is onderbouwd dat aan de toelaatbaarheidseisen van artikel 32.2. wordt voldaan.

Voorschriften

1. Algemeen

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering conform bijbehorende bescheiden	Het (bouw)plan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte bescheiden te worden uitgevoerd.
2.	Schade openbare ruimte	Eventuele schade, ontstaan als gevolg van de (bouw)werkzaamheden, aan openbare wegen, pleinen, plantsoenen en andere gemeentelijke eigendommen zal door de gemeente, op kosten van de vergunninghouder, worden hersteld.
3.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek dienen bouwwerken, inclusief de fundering en dakgoten op, dan wel boven het eigen perceel gebouwd te worden, tenzij hierover met alle betrokken partijen afwijkende afspraken gemaakt zijn. (Opmerking: het wordt sterk aangeraden om zulke afspraken schriftelijk op te stellen en door alle betrokken partijen te laten ondertekenen.) Volgens het Burgerlijk Wetboek mogen op een afstand minder dan 2,0 meter gemeten loodrecht op de perceelsgrens, geen doorzichtige gevelopeningen in de uitwendige scheidingsconstructies aanwezig zijn, tenzij hierover met alle betrokken partijen afwijkende afspraken zijn gemaakt. Eventuele privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de vergunninghouder en derden dienen in acht te worden genomen.
4.	Kabels en leidingen	Bij of ten gevolge van de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden zullen eventueel ontgraven buizen en/of kabels, van gemeentewege, echter voor rekening van de vergunninghouder, worden omgelegd. Eén ander altijd in overleg en na goedkeuring van de gemeente.
5.	In gebruik nemen bouwwerk	Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als de gemeente niet in kennis is gesteld van de beëindiging van de (bouw)werkzaamheden.
6.	Bouwafval	Bouwafval op het (bouw)terrein, dient zoveel mogelijk in fracties te worden gescheiden. Dat wil zeggen dat asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper glas en met PAKS verontreinigde materialen niet ongesorteerd afgeleverd mogen worden. Op deze regel mag een uitzondering worden gemaakt als aan een sorteerbedrijf geleverd wordt. Het sloopafval moet binnen twee maanden worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar.
7.	Periode gebruik camping	De kleinschalige camping met bijbehorende voorzieningen (bijv. toiletgebouw) mag uitsluitend in gebruik zijn in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.
8.	Aantal stapplaatsen	De kleinschalige camping mag maximaal 25 stapplaatsen hebben.
9.	Parkeren	Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
10.	Landschapsmaatregelen	De landschapsmaatregelen van stuk 3 (erfinrichtingsplan) dienen uitgevoerd en afgerond te zijn voordat de camping in gebruik genomen kan worden. De maatregelen dienen tevens in stand gehouden te worden zolang sprake is van een kleinschalige camping.

11.

Voor de aanleg van de vijver is een watervergunning van het Waterschap een vereiste. Voordat deze vijver aangelegd kan worden dient deze watervergunning te zijn verleend.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	Toeziethouder: Robin Oosterik E-mail: r.oosterik@odijsselland.nl Telefoon: 06 – 38 69 02 32 Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk
2.	Aanwezige bescheiden	Aanwezige bescheiden op het bouwterrein: Omgevingsvergunning: inclusief de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden Bouwveiligheidsplan: o.a. inrichting bouwplaats en afscheiding Documenten: Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan ter voorkoming of opheffing van gevaar, schade of hinder voor andere bouwwerken of hun gebruikers, of in het belang van de openbare orde, de veiligheid of gezondheid, aanwijzingen geven ten aanzien van het bouw- en/of sloopwerkzaamheden.
4.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie bovenstaande contactgegevens): Start bouw: 2 werkdagen voor aanvang, door de houder van de vergunning, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen (artikel 1.25 Bouwbesluit) Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging, door de houder van de vergunning (artikel 1.25 Bouwbesluit)

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen conform Bouwbesluit	Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.

Notitie zienswijzen

Omgevingsvergunning Marsdijk 8-8a Beerze



april '22

INHOUD:

Hoofdstuk:	Pagina
I:	Overzicht gevolgde procedure
II:	Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie
II:	Conclusie
	3
	4 - 6
	7

I. Overzicht gevolgde procedure

Terinzagelegging

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf donderdag 16 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 19 januari 2022. Eenieder kon een zienswijze indienen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft op de website van de gemeente (www.ommen.nl) als pdf ter inzage gelegen en in gedrukte vorm op het gemeentehuis. Ook via www.ruimtelijkeplannen.nl is het ontwerp bestemmingsplan raadpleegbaar geweest.

Bekendmaking

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad Ommer Nieuws van woensdag 15 december 2021, de Staatscourant van 15 december 2021 en op de gemeentelijke website (www.ommen.nl).

Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kunnen daarom als tijdig ingediend worden aangemerkt.

Collegevoorstel

De ingekomen zienswijzen zijn in deze notitie samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie. Deze notitie zienswijzen vormt samen met de ingekomen zienswijzen onderdeel van het collegevoorstel tot vaststelling van de omgevingsvergunning. De notitie maakt hiermee ook formeel deel uit van het besluit.

II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden hieronder behandeld. Het daarbij opgenomen nummer verwijst naar het zaaknummer behorende bij de zienswijze. De zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie. De volledige, geanonimiseerde zienswijze kan op verzoek worden opgevraagd en worden ingezien.

1. Zienswijze 1 (276913)

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan geen bezwaren te hebben tegen de kleinschalige camping. Wel geeft indiener aan enkele 'verontrustende passages' in de toelichting te lezen.

Deze passages gaan in op de unieke beleving van het Vechtdal en De Vecht. Indiener geeft aan dat in de afgelopen tijd de vergunninghouder reeds diverse activiteiten uitvoert op en langs De Vecht (kanovaren, vissen etc.). Indiener wijst erop dat deze activiteiten de Natura 2000 en NNN-gebieden verstoren.

Daarnaast geeft indiener aan dat er in de toelichting van de omgevingsvergunning (c.q. Ruimtelijke onderbouwing) geen rekening zou zijn gehouden met dat het gebied waar het kampeerterrein is gelegen ligt in een gebied aangeduid als 'Rust en Drukte'. Hier zouden alleen extensieve vormen van recreatie toegestaan zijn volgens de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Indiener merkt op dat er geen rekening is gehouden met de stikstofproblematiek.

Reactie gemeente:

De ontwerpvergunning is verleend voor de activiteiten 'bouwen van een bouwwerk' (art. 2.1.1. onder a van de Wabo), 'uitvoeren van een werk of werkzaamheden' (artikel 2.1.. onder b van de Wabo) en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (artikel 2.1. onder c van de Wabo). In de ontwerp omgevingsvergunning d.d. 30 november 2021 is aangegeven dat het gaat om de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein met bijbehorend toiletgebouw en het toestaan van BBQ-arrangementen op deze camping. Uit de stukken (waaronder het aanvraagformulier) blijkt dit ook. Er worden met deze vergunning geen andere activiteiten mogelijk gemaakt. Het is correct dat in paragraaf 2.2. van de ruimtelijke onderbouwing gesteld wordt dat vergunninghouder ook streekproducten wil verkopen en aan kano-en bootverhuur wil doen. Het agrarisch bedrijf is gelegen 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Conform artikel 30.1. (tabel 5.1.A) is 'verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten' en 'kano- en bootverhuur' reeds bij recht toegestaan (zie ook paragraaf 1.3.3. van de ruimtelijke onderbouwing). Eventuele andere noodzakelijke toestemmingen (bijvoorbeeld een watervergunning) staan los van deze omgevingsvergunning en los van wat binnen het huidige bestemmingsplan al bij recht toegestaan is. De visie 'Rust en Drukte' is niet bekend bij de gemeente. De gemeentelijke omgevingsvisie waar indiener op doelt was ten tijde van het ontwerp nog niet vastgesteld. Er kon daarom ook niet voorgesorteerd worden op deze (toen nog) vast te stellen beleidspunten. Overigens kan wel gesteld worden dat huidig plan betrekking heeft op 'kleinschalig kamperen'. Dit is in lijn met de inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie aangaande recreatie op en langs onder andere De Vecht (paragraaf 5.4 ontwikkelopgaven). Ook is dit initiatief in overeenstemming met de Omgevingsvisie inzake verbreding (toekomst bestendige) landbouw (paragraaf 5.5). Daarnaast voldoet het plan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.4. bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening regels 2013-1 en 2013-2). Voor meer informatie (ook de toetsing van het provinciale beleid) wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Wat betreft het punt omtrent stikstofdepositie: hier is in de ruimtelijke onderbouwing reeds op ingegaan. Dit initiatief betreft de realisatie van een kampeerterrein wat voornamelijk inzet op het gebruik. Het enige wat gebouwd wordt ten behoeve van deze ontwikkeling is een verplaatsbaar toiletgebouw. De verkeersbewegingen ten behoeve van de camping blijven beperkt (zie paragraaf 2.3. van de ruimtelijke onderbouwing). Echter, om ook formeel uit te kunnen sluiten dat de stikstofdepositie onder de wettelijke norm blijft is een AERIUS-berekening (stikstofberekening) toegevoegd aan het besluit. De berekening bevestigt het vermoeden dat met deze ontwikkeling geen stikstofnormen worden overschreden.

Conclusie:

Om mogelijk discussies te voorkomen is de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het besluit aangevuld met een AERIUS-berekening (stikstofberekening) en een ecologisch onderzoek.

2. Zienswijze 2 (278280)

Samenvatting zienswijze:

Indiener omschrijft wat het gebied 'Karshoek' inhoud.

Indiener vreest overlast van BBQ-arrangementen en exploitatie van recreatie op De Vecht (waardoor de mogelijkheid wordt geboden om naar de overkant te varen).

Indiener vreest negatieve gevolgen op de archeologische situatie naar aanleiding van het in ontwerp vergunde toiletgebouw. Indiener geeft aan dat hierover niets terug te lezen is in de stukken.

Indiener vreest dat dit toiletgebouw loost op De Vecht en dat het activiteiten op het water mogelijk maakt.

Indiener vindt het onbegrijpelijk dat het Waterschap instemt met het plan en doelt daarmee vooral op het varen op De Vecht (naar de noordoever).

Reactie gemeente:

Er is niet aangegeven welke overlast exact verwacht wordt van de BBQ-arrangementen. Deze activiteit wordt vergund op basis van de bestaande ontheffing artikel 30.2. uit het bestemmingsplan Buitengebied (herziening regels 2013-1 en 2013-2)(zie ook paragraaf 1.3.3). Indiener spreekt over exploitatie van recreatie op De Vecht en het varen met boten naar de oevers aan de noordzijde. Deze vergunning zet alleen in op het bieden van de planologische mogelijkheid een kleinschalige camping te exploiteren, met daarmee verband houdend een toiletgebouw en BBQ-arrangementen. Het varen op De Vecht maakt hier geen onderdeel van uit. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.

Het toiletgebouw zal niet lozen op De Vecht. Het toiletgebouw is onderdeel van de vergunning voor de kleinschalige camping. Er is wel degelijk een toetsing en onderbouwing van de archeologische waarden opgenomen in de stukken (paragraaf 4.4.1.2. van de ruimtelijke onderbouwing). Hierin staat omschreven dat het een verplaatsbaar toiletgebouw betreft die kleiner is dan 100 m² (namelijk: 43 m²). Op basis van de bestaande archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' (artikel 23.2. lid c.) is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het Waterschap en de Provincie zijn benaderd inzake deze kleinschalige camping, het toiletgebouw en de BBQ-arrangementen. Zoals omschreven is het varen op De Vecht hier geen onderdeel van. Het gaat ook niet over het betreden van de noordoever door recreanten.

Conclusie:

Om mogelijk discussies over ecologie en stikstofdepositie te voorkomen is de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het besluit aangevuld met een AERIUS-berekening (stikstofberekening) en een ecologisch onderzoek.

III. Conclusie

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om de plannen aan te passen. Wel is het besluit nader onderbouwd door toevoeging van een AERIUS-berekening (stikstofberekening) en een ecologisch onderzoek.