

OMGEVINGSVERGUNNING - BIJLAGE

Ons kenmerk Z2022-00003442
Datum 1-11-2022

Onderdelen, behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning het realiseren kleinschalig kampeerterrein

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren kleinschalig kampeerterrein op het perceel Beerzerhaar 35, 7685 PR te Beerzerveld:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 31 maart 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Maatschap Dogger Meinen, t.a.v. mevrouw W. Meinen, Beerzerhaar 35a, 7685 PR Beerzerveld.

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

- het realiseren kleinschalig kampeerterrein.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in bijlage bij deze beschikking.

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

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

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).

Toets volledigheid

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning en voldoet hieraan.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Adviseurs

- Waterschap Vechtstromen
- Provincie Overijssel

Ter inzage legging

Tussen 10-11-2022 en 21-12-2022 ligt het ontwerp besluit ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Toezenen ontwerpbesluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.12, vierde lid, van de Wabo is het ontwerpbesluit inclusief de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp vvgb toegezonden aan het vvgb-orgaan, de gemeenteraad.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van het Bor is het ontwerpbesluit inclusief de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp vvgb toegezonden aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB)

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Er is op basis van het raadsbesluit d.d. 27 juni 2011 (kenmerk RO/R/11-01348), lid A onder I geen Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) nodig van de gemeenteraad. De aanvraag voldoet namelijk aan de wijzigingsbevoegdheid voor kleinschalig kamperen. Jaarrond exploitatie is mogelijk op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde 'Camperbeleid' (d.d. 23-05-2022).

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/de geldende bestemmingsplan(nen) 'Buitengebied Ommen', gelegen in de bestemming(en) 'Agrarische Doeleinden'. Hierbij zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is in strijd met het/de bestemmingsplan(nen) 'Buitengebied Ommen'. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie "*Overwegingen behorend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*".

Bouwbesluit 2012

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

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.

Grondexploitatie

Het bouwen betreft geen bouwplan waarvoor op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Provinciale omgevingsverordening

De aanvraag is getoetst aan de Provinciale omgevingsverordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan deze verordening.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag is een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming van de provincie Overijssel noodzakelijk.

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

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Bij de toetsing van uw project aan bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen' met bestemming 'Agrarische Doeleinden' zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is strijdig met 'artikel 3.1 van de planregels'. Een camping met maximaal 25 staplaatsen is niet toegestaan.

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.

Buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning)

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.4) om, onder voorwaarden, van de regels af te wijken voor het toestaan van een kleinschalig kamperen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing, zoals door u aangeleverd, blijkt dat er op één voorwaarde na wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid. Het punt waar de aanvraag niet voldoet, betreft artikel 3.4 lid g. In dit artikel staat dat kampeermiddelen uitsluitend mogen worden geplaatst in de periode 15 maart tot en met 31 oktober. U wenst de camping jaarrond te exploiteren.

Uw aanvraag is getoetst aan het 'Camperbeleid Ommen' (vastgesteld 3-2-22). Het jaarrond exploiteren van een kleinschalige camping is met dit beleid mogelijk gemaakt. Uw aanvraag voldoet hieraan.

De wijzigingsbevoegdheid is in formele zin niet meer toe te passen, vanwege het niet voldoen aan artikel 3.4 lid g. We kunnen echter van dit artikel afwijken vanwege het (later) vastgestelde 'Camperbeleid Ommen'. Dit kan middels een uitgebreide afwijking van het bestemmingsplan. Uit de door u aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn bereid de hiervoor genoemde buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning) te verlenen.

Bijbehorende documenten

Documenten behorend bij de ontwerpbeschikking - Z2022-00003442:

Omschrijving	Datum aanmaak
Bijlage 1 verschil AERIUS.pdf	26 augustus 2022
Bijlage 2 beoogde opzet AERIUS.pdf	26 augustus 2022
Bijlage 3 - erfinpassingsplan_okt_22.pdf	12 oktober 2022
Bijlage 4 - QS Natuurwaardenonderzoek.pdf	17 maart 2022
Bijlage 6 - Archeologisch onderzoek.pdf	4 maart 2022
Bijlage 7 - Watertoets.pdf	4 maart 2022
Bijlage 5 - Historisch bodemonderzoek.pdf	23 februari 2022
Dogger-Meinen,-Beerzerhaar-35-35a-te-Beerzerveld_Ingediende-aanvraag_melding-(PDF)_31-03-2022.pdf	31 maart 2022
ROB Beerzerveld 35-35a te Beerzerhaar V3.pdf	28 september 2022
Stikstoftoelichting 26-08-2022.pdf	26 augustus 2022

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.	Periode gebruik camping	De camping mag jaarrond worden geëxploiteerd.
6.	Aantal stapplaatsen	De kleinschalige camping mag maximaal 25 stapplaatsen hebben.
7.	Parkeren	Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
8.	Landschapsmaatregelen	De landschapsmaatregelen (erfinrichtingsplan d.d. 21 maart 2022, door De Erfontwikkelaar) 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.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	Toezichthouder: informeer via 140529 (zonder kengetal) 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. Overige voorschriften:

- Het erfinrichtingsplan (onderdeel van deze vergunning, zie 'bijbehorende documenten') zal uitgevoerd en in stand gehouden dienen te worden. Indien hier geen sprake van is, kan ook de camping niet in gebruik zijn/mogen worden genomen.