



Maatschap Dogger Meinen  
Mevrouw W. Meinen  
Beerzerhaar 35a  
7685 PR Beerzerveld

Ommen, 21 augustus 2023

Betreft: Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid  
Zaaknummer: Z2022-00003442 | OLO/AIM-nummer: 6865257

Beste mevrouw Meinen,

U heeft op 31 maart 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren kleinschalig kampeerterrein aan Beerzerhaar 35 in Beerzerveld. In deze brief leest u onze beslissing.

**U ontvangt van ons de omgevingsvergunning**

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U vindt de omgevingsvergunning in de bijlage. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

**U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden**

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de beroepstermijn van 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om te beginnen met de werkzaamheden.

**Meld sloopwerkzaamheden**

Omdat er meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopaafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via [www.omgevingsloketonline.nl](http://www.omgevingsloketonline.nl). In ieder bouwwerk die voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

### **Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens**

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

### **U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen**

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

### **Wij maken het besluit bekend**

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit in het Ommer Nieuws (op woensdagen) en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

### **Bent u het niet eens met dit besluit?**

Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via [www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht](http://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht)

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

### **Wij brengen u kosten in rekening**

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

| Activiteiten/onderdelen                                                                     | Legeshoofdstuk | Bedrag     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| - Buitenplanse afwijking met toepassing van art. 2.12, 1e lid, onder a, onder 3 van de Wabo | 2.3.3.1.1      | € 7.038,60 |
| Totaal                                                                                      |                | € 7.038,60 |

**Heeft u vragen?**

Neem dan contact op met Steven Buddingh, telefoonnummer 06 20573409 of [s.buddingh@odijsselland.nl](mailto:s.buddingh@odijsselland.nl). Wilt u hierbij het zaaknummer Z2022-00003442 noemen?

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Ommen



J.W.H. Blaauw  
Gemeentesecretaris

Ook verstuurd aan: Locis Adviseurs B.V., de heer R. ten Pas ([r.tenpas@locisadviseurs.nl](mailto:r.tenpas@locisadviseurs.nl))

## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2022-00003442 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

### 1. Algemene voorschriften

| Nr. | Deel                                | Uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Uitvoering volgens de voorschriften | Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.  | Schade openbare ruimte              | Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3.  | Burgerlijk Wetboek                  | Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.  | Wet natuurbescherming               | <p>Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.</p> <p>Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.</p> <p>Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <a href="https://www.overijssel.nl">https://www.overijssel.nl</a>.</p> |
| 5.  | Kabels en leidingen                 | Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.  | Periode gebruik camping             | De camping mag jaarrond worden geëxploiteerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7.  | Aantal stapplaatsen                 | De kleinschalige camping mag maximaal 25 stapplaatsen hebben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

8. Parkeren Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
9. Landschapsmaatregelen De landschapsmaatregelen (erfinrichtingsplan d.d. 23 mei 2023, 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                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichthouder: H. van der Weerd</li> <li>- E-mail: <a href="mailto:bouwtoezicht@odijsselland.nl">bouwtoezicht@odijsselland.nl</a></li> <li>- Telefoon: 14 0529</li> <li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk .</li> </ul>                                                                              |
| 2.  | Aanwezige documenten (digitaal) | <p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.</li> <li>- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.</li> </ul> |
| 3.  | Aanwijzingen                    | <p>De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.</p>             |
| 4.  | Meldingen                       | <p>Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Start werkzaamheden: 2 werkdagen voordat u begint moet u de werkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)</li> <li>- Einde werkzaamheden: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)</li> </ul>                             |

### 3. Overige voorschriften

| Nr. | Deel                                              | Uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Contactgegevens                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichthouder: H. van der Weerd</li> <li>- E-mail: <a href="mailto:bouwtoezicht@odijsselland.nl">bouwtoezicht@odijsselland.nl</a></li> <li>- Telefoon: 14 0529</li> <li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.  | Erinrichtingsplan                                 | Het erfinrichtingsplan (onderdeel van deze vergunning, zie 'bijbehorende documenten') zal <b>uitgevoerd en in stand gehouden</b> dienen te worden. Indien hier geen sprake van is, kan ook de camping niet in gebruik zijn/mogen worden genomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.  | Voorkomen van verstoring in het Natura2000-gebied | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Versterkte muziek op het kampeerterrein is niet toegestaan.</li> <li>b. Vaste verlichting t.p.v. de kampeerplekken mag op maximaal 1 meter hoogte worden geplaatst. Hierbij moet faunavriendelijke verlichting worden toegepast.</li> <li>c. Open vuur (bijv. kampvuur, barbecue) is niet toegestaan</li> <li>d. Er mogen vanuit het kampeerterrein geen (commerciële) activiteiten aangeboden worden/ plaatsvinden in het natura2000 gebied.</li> <li>e. Het maximum aantal bezoekers op de minicamping bedraagt 100 personen.</li> </ul> |
| 2.  |                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Versterkte muziek op het kampeerterrein is niet toegestaan.</li> <li>b. Vaste verlichting t.p.v. de kampeerplekken mag op maximaal 1 meter hoogte worden geplaatst. Hierbij moet faunavriendelijke verlichting worden toegepast.</li> <li>c. Open vuur (bijv. kampvuur, barbecue) is niet toegestaan</li> <li>d. Er mogen vanuit het kampeerterrein geen (commerciële) activiteiten aangeboden worden/ plaatsvinden in het natura2000 gebied.</li> <li>e. Het maximum aantal bezoekers op de minicamping bedraagt 100 personen.</li> </ul> |

## **BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN**

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

### **Uw aanvraag is compleet**

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### **Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld**

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

### **Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend**

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 17 november 2022 tot en met 28 december 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen. Wij hebben deze zienswijzen meegenomen in het definitieve besluit.

**De zienswijzen zijn weergegeven in de "Nota zienswijzen Omgevingsvergunning Beerzerhaar 35/35a" en van een reactie voorzien.**

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbesluit:

1. Aan de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf toegevoegd waarin wordt ingegaan op de grondwaterkwaliteit en het intrekgebied Hammerfliet.
2. Er is een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd. Deze maakt onderdeel uit van de aanvraag en de vergunning.
3. Het erfinpassingsplan is aangepast door hier een grondwal aan toe te voegen aan de oostzijde van de locatie van de mini-camping. Ook is een toegangspad naar het natuurgebied aan de noordzijde van het gebied uit het erfinpassingsplan gehaald, is de inrichting van de struweelhaag gewijzigd en worden maatregelen getroffen om de toegankelijkheid van het Natura2000 gebied vanaf de camping te beperken.
4. Aan de vergunning worden enkele voorwaarden toegevoegd ter voorkoming van verstoring van soorten in het aangrenzende Natura2000 gebied. Deze luiden:
  - a. Versterkte muziek wordt uitgesloten.
  - b. Vaste verlichting t.p.v. de kampeerplekken mag op maximaal 1 meter hoogte worden geplaatst. Hierbij moet faunavriendelijke verlichting worden toegepast.
  - c. Er mag geen open vuur (bijv. kampvuur, barbecue) aanwezig zijn.
  - d. Er mogen vanuit het kampeerterrein geen (commerciële) activiteiten aangeboden worden/ plaatsvinden in het natura2000 gebied.
  - e. Het maximum aantal bezoekers op de minicamping bedraagt 100 personen.

**U ontvangt van ons de omgevingsvergunning**

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

**Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten**

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

**Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

## Onderdelen, behorende bij 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 17 november 2022 en 28 december 2022 heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

#### 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.

### **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

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 stapplaatsen 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.

**Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan , bestemming(en)
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

**Conclusie**

**Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.**

**BIJLAGE 4: DOCUMENTEN**

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2022-00003442 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

| Nr. | Ontvangstdatum | Omschrijving                                                                           | Document nr.   |
|-----|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1.  | 31 maart 2022  | 6865257_1648713690322_publiceerbaar<br>aanvraag.pdf                                    | D2022-00049560 |
| 2.  | 31 maart 2022  | 6865257_1648713512258_Bijlage_1_-<br>_Situatietekening.pdf                             | D2022-00049552 |
| 3.  | 24 mei 2023    | Bijl2 erfinpassingsplan mei23, Bijlage bij<br>Beerzerhaar 35 Laatste details           | D2023-00126502 |
| 4.  | 31 maart 2022  | 6865257_1648713512332_Bijlage_3_-<br>_QS_Natuurwaardenonderzoek.pdf                    | D2022-00049554 |
| 5.  | 31 maart 2022  | 6865257_1648713512397_Bijlage_4_-<br>_Historisch_bodemonderzoek.pdf                    | D2022-00049555 |
| 6.  | 31 maart 2022  | 6865257_1648713512446_Bijlage_5_-<br>_Archeologisch_onderzoek.pdf                      | D2022-00049556 |
| 7.  | 31 maart 2022  | 6865257_1648713512507_Bijlage_6_-<br>_Watertoets.pdf                                   | D2022-00049557 |
| 8.  | 14 april 2023  | 6865257_1681458971845_ROB_Beerze<br>rveld_35-35a_V4.pdf                                | D2023-00058034 |
| 9.  | 14 april 2023  | 6865257_1681458971692_Bijl_1-<br>stikstoftoelichting.pdf                               | D2023-00058032 |
| 10. | 18 juli 2023   | Notitie zienswijzen, Beerzerhaar 35,<br>Bijlage bij Nota zienswijzen Beerzerhaar<br>35 | D2023-00126459 |

## **Notitie zienswijzen**

**Omgevingsvergunning Beerzerhaar 35/35a**

Gemeente  Ommen

## INHOUD:

|                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| I. Overzicht gevolgde procedure.....                     | 3 |
| II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie ..... | 4 |
| III Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen .....    | 9 |

## I. Overzicht gevolgte procedure

### *Terinzagelegging*

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft vanaf donderdag 17 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 28 december 2022. Een ieder kon een zienswijze indienen over het ontwerpbesluit. Het ontwerp heeft op de website van de gemeente ([www.ommen.nl](http://www.ommen.nl)) als pdf ter inzage gelegen en in gedrukte vorm op het gemeentehuis. Ook via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is het ontwerp van de omgevingsvergunning raadpleegbaar geweest.

### *Bekendmaking*

De ter inzagelegging van het ontwerpbesluit en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad Ommer Nieuws van woensdag 16 november 2022, het Gemeenteblad van 16 november 2022 en op de gemeentelijke website ([www.ommen.nl](http://www.ommen.nl)).

### *Zienswijzen*

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

### *Collegevoorstel*

De ingekomen zienswijze wordt in deze notitie zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie. Deze notitie zienswijzen vormt samen met de ingekomen zienswijzen onderdeel van het collegevoorstel tot een definitief besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

## II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden hieronder puntsgewijs behandeld. Het daarbij opgenomen nummer verwijst naar het nummer, waaronder de zienswijze in de gemeentelijke administratie (Zaaksysteem) is opgenomen. Om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en omdat dit zienswijzeverslag op internet zal worden geplaatst, is de zienswijze daar waar noodzakelijk geanonimiseerd. De nummering correspondeert met de ingekomen reactie, de volledige en ingekomen reactie kan op verzoek worden opgevraagd en worden ingezien.

## 1. Zienswijze 1 (436583).

### *Samenvatting zienswijze:*

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de publicatie niet conform de werkelijke situatie is. Er is op dit adres naar zijn mening geen sprake van een paardenfokkerij. In 1,5 jaar tijd zou er geen enkel veulen zijn geweest, maar is er wel sprake van activiteiten die het karakter dragen van een manege. Hierbij wordt het terrein in de avond verplicht door grote schijnwerpers, wat opmerkelijk is vanwege de ligging naast een Natura 2000-gebied. Naast paardrijlessen worden er ook ponykampen georganiseerd, waarbij deelnemers 's nachts op het terrein verblijven.  
Deze activiteiten geven bewegingen en geluidsoverlast met zich mee. Volgens indiener van de zienswijze is voor dit adres geen vergunning verleend voor een manege.
2. Er wordt een vergunning gevraagd voor een minicamping met maximaal 25 plaatsen op ongeveer 100 meter van de woning van indiener van de zienswijze. Het woongenot wordt hierdoor substantieel beperkt.  
De eigenaar van het perceel Beerzerhaar 35 is zich hiervan bewust en heeft aangeboden een aarden wal aan te leggen met struiken aan de oostzijde van de kampeerplaatsen. Dit kan wellicht enige verlichting geven, maar de rust die werd ondervonden voordat er een manege – in combinatie met een minicamping- werd gevestigd, zal niet terugkeren.
3. Appellant stelt dat de waarde van de woning zal dalen bij het toekennen van een omgevingsvergunning. Het woonperceel ligt aan 3 zijden ingesloten in een natura 2000 gebied. Bij verkoop is dit uitermate geschikt voor natuurliefhebbers en mensen die van rust houden. Een manege en een camping aan de zuidwestzijde op ongeveer 100 meter afstand zal kopers dan ook afschrikken.

### *Reactie gemeente:*

1. *Het woord paardenfokkerij dekt inderdaad niet geheel de lading van het bedrijf. Wel is er sprake van een agrarisch bedrijf, conform de regels van het bestemmingsplan. De hoofdtak van het bedrijf bestaat uit akkerbouw en het opfokken van jongvee. Als neventak drijft men een paardenfokkerij ('het houden van paarden t.b.v. de fokkerij, waarbij het africhten van en de handel in paarden in ondergeschikte mate plaatsvindt') in combinatie met het stallen van pensionpaarden (max. 200 m<sup>2</sup> t.b.v. stalling paarden aan gebouwoppervlakte).  
De beoogde minicamping is een nevenactiviteit bij dit bedrijf en is alleen mogelijk na afwijking van het bestemmingsplan, waaraan met deze procedure medewerking wordt verleend.  
Een manege is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan en maakt ook geen onderdeel uit van deze afwijkingsprocedure.*
2. *Dit punt is besproken met de initiatiefnemer en deze is nog steeds bereid om de bedoelde grondwal aan te leggen. Het erfinrichtingsplan wordt hierop aangepast.*
3. *Wanneer er sprake is van schade als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan kan een aanvraag om vergoeding van planschade worden ingediend. Meer informatie hierover staat op de gemeentelijke website.*

### *Conclusie:*

*Deze zienswijze geeft aanleiding om het erfinrichtingsplan te wijzigen door hier de aanleg van een grondwal in op te nemen.*

## **2. Zienswijze 2 (443047).**

### *Samenvatting zienswijze:*

1. Bij de principe-uitspraak is aan de initiatiefnemer gevraagd om omwonenden en/of belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied te betrekken. Expliciet is gevraagd om rechtstreeks contact op te nemen met Landschap Overijssel. Dit is echter niet gebeurd.
2. In de Quickscan natuurwaardenonderzoek is op p.15 opgenomen: "de kwalificerende habitats zijn niet gevoelig voor geluid of optische verstoring. Dat geldt ook voor kwalificerende habitatrichtlijnsoorten. Dit zijn allemaal aan water gebonden soorten (vissen en amfibie) en één plantensoort, welke niet voorkomt op paden... Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden Reggebied worden op voorhand uitgesloten."  
Wat appellant betreft is deze conclusie te kort door de bocht. Hoewel er voor deze soorten geen instandhoudingsdoelstelling is geformuleerd, zijn het wel degelijk factoren die van invloed zijn op de kwaliteitsbepaling van het habitatype.
3. In de stikstofberekening is de aanlegfase niet meegenomen, waardoor deze onvolledig is. Ook trekt appellant het intern salderen in twijfel, omdat het bedrijf al enkele jaren geleden met de melkveetak is gestopt en daarmee de vraag ontstaat of intern salderen nog mogelijk is nu niet de vergunde, maar de bestaande bedrijfssituatie de referentie vormt. Ook als interne saldering mogelijk is, is niet duidelijk hoe de afname van de hoeveelheid vee en stikstofemissie duurzaam wordt geborgd zolang de Natuurbeschermingswetvergunning ruimte blijft bieden om het aantal stuks vee weer toe te laten nemen.
4. In de Quickscan natuurwaardenonderzoek ligt de focus met betrekking tot soortenbescherming ten onrechte enkel op het plangebied. In de studie wordt bovendien "alleen gekeken naar de uitvoering van fysieke werkzaamheden, zoals bouwwerkzaamheden en het gebruiken van de mnicamping door recreanten" (p.8). Om de effecten op soortenbescherming in het invloedsgebied goed te kunnen beoordelen is het cruciaal dat de invloedsfeer in een worst-case situatie wordt beschouwd. Met andere woorden: welke maximale ruimte biedt de omgevingsvergunning en wat is het effect op de fauna?

### *Reactie gemeente:*

1. *Navraag bij initiatiefnemer leert dat hij ter plaatse met een 'boswachter' heeft gesproken. Daarmee was hij in de veronderstelling aan de gestelde voorwaarde voldaan te hebben. Met het indienen van de zienswijze en de daaropvolgende contacten zijn de belangen van Landschap Overijssel alsnog in de procedure betrokken. Ook heeft er naar aanleiding van de zienswijze een gesprek plaatsgevonden op locatie tussen initiatiefnemer en zijn adviseur en vertegenwoordigers van Landschap Overijssel.*
2. *Voor een reactie op dit punt is de zienswijze voorgelegd aan de opsteller van het onderzoek voor nadere beoordeling. Deze luidt:*

*"Wij hebben in de quickscan uitsluitend getoetst aan de beschermde status van het aangrenzende Natura 2000-gebied. In het kader van de Wet natuurbescherming kan geen ontheffing o.i.d. verkregen worden voor niet-kwalificerende soorten. Toetsing aan niet kwalificerende soorten is in het kader van gebiedsbescherming dan ook niet mogelijk. Bij de beoordeling van een 'goede ruimtelijke ordening' (is het plan uitvoerbaar?) kan alleen getoetst worden op kwalificerende soorten. Overige soorten kunnen niet meegenomen worden in dit aspect van de beoordeling."*

*NB: Kwalificerende soorten zijn soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn vastgesteld voor het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden Reggegebied*

*Zoals hiervoor aangegeven heeft naar aanleiding van de zienswijze een gesprek plaatsgevonden tussen partijen. Los van de vraag of deze nodig zijn om overtreding te voorkomen, zijn partijen het erover eens dat effecten op het aangrenzende natuurgebied zoveel mogelijk beperkt moeten worden. Daarom is afgesproken aanvullende maatregelen te nemen en enkele voorwaarden in de vergunning op te nemen om negatieve effecten tegen te gaan.*

- 3. De zienswijzen geeft, samen met het gegeven dat de stikstofvrijstelling in de aanlegfase met de uitspraak van de Raad van State is vervallen, aanleiding voor een nieuw stikstofonderzoek.*
- 4. Zoals aangegeven in de reactie op punt 2 zijn partijen het erover eens dat negatieve effecten zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden. Ook als deze niet per definitie leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming zijn deze ongewenst.*

*Naar aanleiding van de afstemming tussen initiatiefnemer en Landschap Overijssel is het landschapsplan op de volgende punten aangepast:*

- Onder punt 4 (struweelhaag) zijn Veldesdoorn, Liguster en Gelderse Roos vervangen door Meidoorn en Hazelaar.*
- Vastgelegd is dat de struweelhaag een minimale breedte krijgt van 5 meter.*
- De struweelhaag komt op een grondwal van minimaal 1 meter hoog te staan en achter de struweelhaag wordt een afrastering aangebracht.*
- Aan de westzijde is de struweelhaag met grondwal in zuidelijke richting verlengd, zodat toegang richting Natura gebied wordt voorkomen.*
- Onder punt 5 (struweelhaag) zijn Gelderse roos en Veldesdoorn verwijderd.*
- Een toegangspad vanaf de mini-camping naar het Natura2000-gebied is vervallen.*

*Daarnaast is overeengekomen om, ter voorkoming van verstoring, de volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

- Versterkte muziek wordt uitgesloten.*
- Vaste verlichting t.p.v. de kampeerplekken mag op maximaal 1 meter hoogte worden geplaatst. Hierbij moet faunavriendelijke verlichting worden toegepast.*
- Er mag geen open vuur (bijv. kampvuur, barbecue) aanwezig zijn.*
- Er mogen vanuit het kampeerterein geen (commerciële) activiteiten aangeboden worden/plaatsvinden in het natura2000 gebied.*
- Het maximum aantal bezoekers op de minicamping bedraagt 100 personen.*

*Daarnaast heeft initiatiefnemer aan Landschap Overijssel toegezegd dat er huisregels worden opgesteld, welke aan de bezoekers overhandigd worden.*

*Conclusie:*

*Deze zienswijze geeft aanleiding voor een nieuw stikstofonderzoek. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en hieruit blijkt dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura-2000 gebieden, ten gevolge van de stikstofuitstoot in de beoogde opzet (incl. aanlegfase), geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn.*

*Daarnaast heeft afstemming geleid tot aanpassingen in het landschapsplan en aanvullende voorwaarden aan de vergunning.*

### **3. Zienswijze 3 (443400).**

*Samenvatting zienswijze:*

Indiener van de zienswijze geeft aan dat het gehele plangebied is gelegen in het intrekgebied Hammerflier. Het intrekgebied is onderdeel van de beschermingszone drinkwater zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening van de Provincie Overijssel. Uitgangspunt is dat risico op verontreiniging van het grondwater binnen grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden wordt tegengegaan. Daarom zijn in de Provinciale Omgevingsverordening regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit opgenomen.

Geconstateerd wordt dat in de verbeelding, toelichting en planregels van de ontwerp omgevingsvergunning het onderwerp drinkwater en daarmee het benoemen van het intrekgebied Hammerflier als drinkwaterbeschermingszone ontbreekt waardoor het belang van de bescherming van de grondwaterkwaliteit onvoldoende wordt geborgd. Verzocht wordt om enkele op te nemen in de toelichting en regels en om op de verbeelding een aanduiding van 'milieuzone - intrekgebieden' toe te voegen.

*Reactie gemeente:*

Er is geen sprake van een bestemmingsplanherziening, maar van een omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken. Een omgevingsvergunning bevat geen toelichting, regels en/of verbeelding. Dus het opnemen van regels en een aanduiding zijn niet mogelijk.

Relevant is wel dat het plan waarvoor vergunning wordt verleend geen risico mag vormen voor het intrekgebied. Dit zal in de ruimtelijke onderbouwing nader worden toegelicht.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing uit te breiden met een paragraaf waarin wordt onderbouwd waarom het plan geen risico vormt voor het intrekgebied Hammerflier en de grondwaterkwaliteit.

### III Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbesluit:

1. Aan de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf toegevoegd waarin wordt ingegaan op de grondwaterkwaliteit en het intrekgebied Hammerflie.
2. Er is een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd. Deze maakt onderdeel uit van de aanvraag en de vergunning.
3. Het erfinpassingsplan is aangepast door hier een grondwal aan toe te voegen aan de oostzijde van de locatie van de mini-camping. Ook is een toegangspad naar het natuurgebied aan de noordzijde van het gebied uit het erfinpassingsplan gehaald, is de inrichting van de struweelhaag gewijzigd en worden maatregelen getroffen om de toegankelijkheid van het Natura2000 gebied vanaf de camping te beperken.
4. Aan de vergunning worden enkele voorwaarden toegevoegd ter voorkoming van verstoring van soorten in het aangrenzende Natura2000 gebied. Deze luiden:
  - a. Versterkte muziek wordt uitgesloten.
  - b. Vaste verlichting t.p.v. de kampeerplekken mag op maximaal 1 meter hoogte worden geplaatst. Hierbij moet faunavriendelijke verlichting worden toegepast.
  - c. Er mag geen open vuur (bijv. kampvuur, barbecue) aanwezig zijn.
  - d. Er mogen vanuit het kampeerterrein geen (commerciële) activiteiten aangeboden worden/ plaatsvinden in het natura2000 gebied.
  - e. Het maximum aantal bezoekers op de minicamping bedraagt 100 personen.