



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING REALISATIE CAMPERPLAATSEN ZEIJERVEEN

Aanleiding

De Nederlandse Vereniging van Golfaccomodaties (NVG) wil bij diverse banen in Nederland camperplaatsen realiseren om zo meer gasten/klanten naar hun banen te krijgen. De verwachting is, dat naast inkomsten uit het gebruik van de golfaccomodatatie daarmee ook meer inkomsten uit het gebruik van de aanwezige horecavoorzieningen worden gegenereerd. Met een geconstateerde vermindering van het aantal leden bij de clubs zou dit een welkome aanvulling zijn op de exploitatie. Het idee is om in Drenthe een Campertrail aan te bieden, waarbij golfers/camperaars met een speciaal arrangement langs een aantal banen kunnen gaan. Drenthe dient hierbij als pilot voor een dergelijke opzet. Hoe succesvol een dergelijke Campertrail is, zal de komende jaren moeten blijken.

De Drentse Golf & Country Club, Ten Oeverstraat 13, 9489 TH Zeijerveen, is één van de golfaccomodaties die bij de Campertrail betrokken gaat worden. De bedoeling is dat golfers de mogelijkheid wordt geboden om met hun camper op het parkeerterrein van de golfaccomodatatie te overnachten. Over dit idee is reeds vooroverleg geweest met beleidsmedewerkers van de gemeente.

In dit geval is het uiteindelijke doel van camperplaatsen op het terrein van de golfbanen om meer golfers/toeristen naar Drenthe te trekken.

Resultaten (voor-)overleg

De realisatie van camperplaatsen bij twee andere aan de Campertrail deelnemende golfbanen, De Drentse Golfclub "De Gelpenberg" in Aalden en Golfclub "De Semslanden" in Gasselternijveen is onlangs mogelijk gemaakt door het verlenen van een ontheffing op basis van de betreffende APV's.

Uit het vooroverleg in Assen is gebleken, dat de gemeente in principe mee wil werken aan de realisatie van camperplaatsen op de golfbaan, maar dat - i.v.m. een afwijking van het bestemmingsplan - hiervoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

Hoe en wat?

Een camperplaats is een plaats waar in een camper mag worden overnacht. Een camperlocatie bestaat uit een groep van camperplaatsen bij elkaar.

De moderne campers zijn grotendeels zelfvoorzienend, uitgerust met een toilet, douche, schoonwatertank, vuilwatertank, koelkast en warmwater boiler. Het is mogelijk om meerdere dagen zonder extra voorzieningen rond te trekken met de camper.

De camperaars/golfers kunnen gebruik maken van de sanitaire voorzieningen in het clubhuis van de golfclub, zodat ze zelf in de camper heel weinig "afval" (= afvalwater en gebruik toilet) produceren. Het vaste afval kan in de reeds aanwezige afvalcontainer bij het clubhuis worden gedeponeerd.



Locatie en voorzieningen

De gemeente heeft in principe al ingestemd met het realiseren van de camperplaatsen op het huidige parkeerterrein bij het hotel. Het betreft 5 plaatsen, waarvoor per camper ongeveer 30 m² nodig is.

Bij de locatie wordt een stroompaal geplaatst, zodat een aantal campers stroom kunnen afnemen. Vanuit het hotel wordt een stroomkabel naar de locatie aangelegd.

Op het parkeerterrein is al verlichting aanwezig, dus dat hoeft niet meer te worden gerealiseerd.

Wat betreft de brandveiligheid kan het volgende worden opgemerkt. Iedere camper is voorzien van een brandblusser (eis verzekering), maar voor de (extra) veiligheid wordt bij het parkeerterrein, indien niet aanwezig, een brandblusser opgehangen.

Aan de verharding van het huidige parkeerterrein hoeven geen veranderingen plaats te vinden, dat betekent dat de waterhuishoudkundige aspecten niet veranderen. In feite is sprake van een mix-parking, waarbij auto's van de gasten van het hotel en campers op hetzelfde terrein komen te staan. Dat betekent dat er geen sprake is van een wijziging van één van de denkbare ruimtelijke- of milieuthema's op deze locatie.

Hieronder worden de diverse thema's besproken:

Stedenbouwkundige en planologische onderbouwing

De camperplaatsen komen op het bestaande parkeerterrein bij het hotel. Dit terrein ligt naast de golfbaan tussen bospartijen en het hotel in. Er verandert niets aan de inrichting van dit parkeerterrein. Het is een open ruimte met halfverharding, zodat de plaatsing van campers geen nadelig effect heeft op het parkeren van auto's. De situering van dit terrein past binnen het huidige bestemmingsplan, de functie "overnachten" is nieuw.

Archeologische waarden

Hiervoor geldt hetzelfde als hiervoor genoemd. Er gaan geen (uitgebreide) graafwerkzaamheden plaatsvinden, de camperplaatsen komen op de plaatsen waar nu wordt geparkeerd en gemanoeuvreerd door de bezoekers van het hotel.

Flora en fauna

Behalve de auto's kunnen er nu campers naar het parkeerterrein rijden. Campers hebben als voertuig geen andere invloed op flora en fauna dan auto's. Verder vinden er geen ingrepen plaats die verstorend werken.

Bodem

Als er één stroompaaltje (voor 4 campers) wordt geplaatst dan wordt geprobeerd die stroomkabel samen te laten lopen met de kabel van de terreinverlichting.



Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de verharding van het terrein wordt niets gewijzigd, dus er vinden geen belemmeringen plaats voor de hemelwaterafvoer. Zoals hiervoor al is aangegeven, vangen de campers hun afvalwater in de tank op die in de camper aanwezig is en/of men maakt gebruik van het toiletgebouw van de golfclub.

Externe veiligheid

Het hotel en het parkeerterrein passen binnen het huidige bestemmingsplan, daarin is het aspect van externe veiligheid al meegenomen. Wat betreft de situering van het parkeerterrein waarop wordt overnacht verandert er niets.

Akoestisch onderzoek

Een rijdende camper of een rijdende auto met een dieselmotor maken geen groot verschil in het produceren van geluid. Een stilstaande camper produceert geen geluid, derhalve is een akoestisch onderzoek niet nodig.

Leidingen

Als er een stroompaaltje wordt geplaatst voor de stroomaanvoer naar 4 campers zal een leiding moeten worden aangelegd. Deze kan mogelijk worden gelegd langs/bij de kabel van de terreinverlichting. Indien dat gaat gebeuren wordt een aanlegvergunning aangevraagd.

Economische uitvoerbaarheid

De camperplaatsen gaan onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering van de golfbaan. Met het aantrekken van golfende campers hoopt de NVG meer golfers naar de deelnemende banen te trekken. Er zijn reeds afspraken gemaakt over de hoogte van de kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan.

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief en het beoogde perceel is in eigendom van de initiatiefnemers. De plankosten zijn dan ook geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Daarnaast is met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten in geval van een eventuele planschade.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing wordt ingevolge artikel 3.10 lid 1, sub a van de Wabo en het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden een zienswijze omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken.

Tevens is het plan en de ruimtelijke onderbouwing te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zeijerveen, 1 mei 2017



Drentsche Golf & Country Club

Ter attentie van de heer J.J.C. Paauw

Ten Oeverstraat 13

9489 TH ZEIJERVEEN

Contactpersoon	Team BWO
Telefoon	14 0592
Bezoekadres	Noordersingel 33 Assen
Uw brief van	
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	O2017-0349
Bijlagen	
Datum	7 juni 2017
Verzenddatum	--/------

Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning nr. O2017-0349
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer Paauw,

Op 12 mei 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het aanleggen van een camperplaats op het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie AC, nr. 757 (ged.), plaatselijk bekend Ten Oeverstraat nabij nr. 17 te Assen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2017-0349.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. Met dit besluit geven wij u toestemming voor de activiteiten;

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Werken en werkzaamheden uitvoeren.

Buitenplanse afwijking bestemmingsplan

Voorschriften

- De campers hebben ieder een eigen afvalvoorzieningen, waarbij geen aansluiting nodig is op een vuilwaterstelsel.

Verplichtingen

In de bijlage staat een samenvatting van de overige belangrijkste verplichtingen die u voor en tijdens de bouw heeft. De volledige tekst staat in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, die u digitaal kunt vinden via www.overheid.nl

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De conceptvergunning heeft met ingang van 12/07/2017 zes weken ter inzage gelegen. *[Wij hebben de volgende reacties ontvangen (zienswijzen)]*

Motivering

'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 en voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening Assen. Omdat uw aanvraag past binnen bovengenoemde regelgeving, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Uw aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Bos/Golf". Aan het perceel is de bestemming 'recreatie-dagrecreatie' toegekend.

Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat artikel 10, lid 1, onder c bepaalt dat de tot 'recreatieve-dagrecreatie' aangewezen percelen zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van speel- en spelvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen. De camperplaatsen zijn anders dan de aangegeven dagrecreatieve voorzieningen en is daarmee niet gelijk te stellen aan de kleinschalige voorzieningen. Tevens wordt een electriciteitsvoorziening daarvoor aangelegd.

Wij verlenen op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo een project afwijkingsbesluit. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze vergunning.

'aanleg'

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.18 en voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4:15 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Uw aanvraag is ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag past binnen deze regelgeving en daarom verlenen wij u voor dit onderdeel een omgevingsvergunning.

Leges

De leges voor de omgevingsvergunning bedragen:

onderdeel bouw en/of aanleg - vaste leges

€ 105,56

Variabele leges – overige bouwwerken/gebouwen

€ 37,50

Afwijkingsbesluit- klant maakt onderbouwing

€ 1.483,85

Totaal

€ 1.551,91

De factuur wordt u separaat toegezonden

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. U moet daarvoor in tweevoud een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat doen binnen zes weken na de publicatie van dit besluit in Berichten van de Brink. U moet dit beroepsschrift ondertekenen, van een datum voorzien en van uw naam en adres. Het is belangrijk dat u vermeldt waarom u het niet eens bent met het besluit. U kunt ook digitaal een beroepsschrift indienen bij het digitale loket van de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit besluit.

Publicatie en inwerkingtreding

Wij publiceren de vergunning in Berichten van de Brink in het Gezinsblad. Wij maken de vergunning ook bekend aan de betrokken adviseurs.

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Meer informatie

Heeft u vragen neem dan gerust contact op met het team Bouwen, Wonen en

Ondernemen, telefoonnummer 14 0592 of per e-mail: info@assen.nl

Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

medewerker publieke dienstverlening

Plichten voordat u met de bouw begint

U moet tenminste 2 dagen van tevoren aan uw toezichthouder melden dat de werkzaamheden beginnen. Dit geldt ook voor ontgraven, heien en grondverbeteringwerkzaamheden.

Plichten tijdens de bouw

1. U moet het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende categorieën:
 - a: gevaarlijke afvalstoffen;
 - b: steenwol, als dit meer is dan 1 m3 per bouwproject;
 - c: glaswol, als dit meer is dan 1 m3 per bouwproject;
 - d: overig afval:Dit afval moet u afvoeren naar een daartoe bestemde verwerkingsinrichting;
2. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventueel vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast. Als u toch overtollige grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is.
3. Alle wapening van de gewapend betonconstructies moet door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt begonnen. U moet ten minste 1 werkdag voor het storten van het beton uw toezichthouder melden dat de wapening voor controle gereed ligt.
4. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat, moet op veilige wijze uitgevoerd worden. In ieder geval moeten de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
5. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
6. Het terrein waarop gebouwd wordt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden als gevaar of overlast te verwachten is.
7. U moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden het einde van de werkzaamheden bij uw toezichthouder melden. Vervolgens zal de toezichthouder uw bouwwerk inspecteren.

Plichten bij ingebruikneming van het bouwwerk

Als uw bouwwerk af is, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als:

- het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de afdeling Vergunningen en Handhaving
- er niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

Toeziethouder van uw bouwplan is de heer J.F. Bastemeijer telefoon: 14 0592

E-mail adres van uw toezichthouder is j.bastemeijer@assen.nl