

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 70579-2022

Op 19 mei 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen bij de woning op het adres Eikenlaan 4 in Schaijk. Burgemeester en wethouders van de Gemeente Maashorst hebben besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt.

Waarvoor krijgt u de vergunning?

In de tabel hieronder ziet u voor welke activiteiten u de vergunning krijgt en welke wetsartikelen gelden voor deze vergunning.

Activiteit	Wetsartikelen
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	Art 2.1 lid 1c Wabo

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

Hoe hebben we de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In hoofdstuk 2 leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging, van vrijdag 28 juli 2023 tot donderdag 7 september 2023 is er één zienswijze binnengekomen. De reactie op deze zienswijze kunt u lezen in bijlage 5 “Zienswijzennota Eikenlaan 4 Schaijk 70579-2022” bij deze omgevingsvergunning.

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is wel het geval bij activiteit die wordt aangevraagd.

Op 13 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten dat ze wel toestemming geven voor uw plan. Dit staat in de ‘Verklaring van geen bedenkingen’. Deze verklaring vindt u in de bijlage.

Op 16 augustus 2023 heeft de Provincie Noord-Brabant een reactie gestuurd dat het plan op zichzelf passend is en dat zij geen zienswijze indienen. Wel hebben zij aangegeven dat zij een aantal zaken missen in de ruimtelijke onderbouwing. Het gaat dan met name over de onderbouwing van artikel 3.73 IOV. We zien graag nog een duidelijke ontwikkelingsrichting en beschrijving van hoe het gebied gezien wordt, terug in de onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangevuld.

Op 17 augustus 2023 heeft het Waterschap Aa en Maas een reactie gestuurd dat zij op basis van hun huidige beleid geen opmerkingen hebben. Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m2 en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 24 oktober 2023 tot en met 5 december 2023.

Welke regels gelden nog meer?

U moet zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze vergunning.

Bent u of is iemand anders het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u belanghebbende bent, binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging, schriftelijk gemotiveerd beroep aantekenen (beroepstermijn van 25 oktober 2023 tot en met 6 december 2023). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Maashorst, 19 oktober 2023

namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,



Om administratieve en/of organisatorische redenen maken wij gebruik van een digitale ondertekening. Daarom bevat dit document mogelijk geen fysieke handtekening.

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Hoofdstuk 2: Hoe hebben we de beslissing genomen?

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de beslissing;

- aanvraagformulier ontvangen 19-05-2022;
- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 19-05-2022;
- ruimtelijke onderbouwing Eikenlaan 4 Schaijk 14-09-2023;
- bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Eikenlaan 4 Schaijk - landschappelijke inpassing
- bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Eikenlaan 4 Schaijk – akoestisch onderzoek industrielawaai 17-05-2022;
- bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Eikenlaan 4 Schaijk – verkennend bodemonderzoek (asbest) 26-06-2022;
- bijlage 4 Inrichting camping ontvangen 14-09-2023;
- raadsbesluit Afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een minicamping aan de Eikenlaan 4 te Schaijk.
- bijlage 5 Zienswijzennota Eikenlaan 4 Schaijk 70579-2022.

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Kennisgeving

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Het gaat om de volgende activiteit:
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Hieronder leest u de regels (voorwaarden) die u moet volgen:

- De landschappelijke inpassing dient in het eerstvolgende plantseizoen na het onherroepelijk worden van deze vergunning, plaats te vinden overeenkomstig het beplantingsplan "Landschappelijke inpassing EIKENLAAN 4 Eikenlaan 4, 5374 PB Schaijk - PNR 5374PB4-040322/261122/061222" dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning.
- De beplanting dient in stand te worden gelaten, te worden beheerd en onderhouden. Niet aangeslagen beplanting dient in het eerstvolgende plantseizoen nadat dit is vastgesteld te worden vervangen

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In dit hoofdstuk leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Buitengebied". De locatie waarop u de minicamping wil realiseren heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden -1" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Het heeft gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone – verwevingsgebied en "wro-zone-omgevingsvergunning groenblauwe mantel".

Aanleiding en strijdigheid bestemmingsplan

Naar aanleiding van een principebesluit (december 2021) hebben initiatiefnemers een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 19 mei 2022 voor het realiseren van een minicamping (maximaal 15 standplaatsen) aan de Eikenlaan 4 te Schaijk. Deze ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Buitengebied omdat de bestemmingsomschrijving het niet toestaat om de gronden te gebruiken voor een minicamping.

Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van het bestemmingsplan, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking.

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is dat u middels een ruimtelijke onderbouwing heeft aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing "ruimtelijke onderbouwing Eikenlaan 4 Schaijk 27-06-2023" maakt onderdeel uit van dit besluit.

Deze ontwikkeling is passend in zijn omgeving

De locatie is conform de structuurvisie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Een kleinschalig recreatief initiatief, zoals deze minicamping waarvan de ruimtelijke impact laag is, past binnen de functiemenging die van oudsher binnen deze bebouwingsconcentratie aanwezig is. Daarbij wordt er gebruik gemaakt van bestaande oppervlakte aan gebouwen om de campingfaciliteiten te realiseren. Met uitvoering van het opgestelde landschappelijk inpassingsplan wordt tevens een forse landschappelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied gerealiseerd. Deze landschappelijke kwaliteitsverbetering is als voorwaarde (pagina 5) opgenomen in deze omgevingsvergunning.

Deze ontwikkeling levert een meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product

Het initiatief richt zich op kleinschalige vorm van ecologisch kamperen in een groene en rustige omgeving. Initiatiefnemers richten zich dan ook met name op de actieve kampeerder die graag de omgeving wil ontdekken middels fiets of wandeltochten. Hiermee onderscheidt dit initiatief zich van de doorsnee kampeerterreinen. Gezien de ligging van deze locatie tussen de natuurgebieden De Maashorst en Herperduin en op korte afstand van Schaijk Herpen en Oss zijn de mogelijkheden hiervoor ruim. Daarnaast ligt de locatie aan het wandelnetwerk KP16 en vlakbij het fietsnetwerk KP1.

Omgevingsdialog

Initiatiefnemers hebben zelf een omgevingsdialog gevoerd waarin zij omwonende hebben uitgenodigd en bijgepraat over hun gewenste ontwikkelingen. Daarnaast ontvingen wij als gemeente vragen van bezorgde omwonende. Aan de hand daarvan is er een buurschouw plaatsgevonden, waarbij zowel omwonende/belanghebbende, initiatiefnemers en zowel bestuurlijke als ambtelijke vertegenwoordiging aanwezig was. Naar aanleiding van deze dialogen zijn enkele aanpassingen gedaan aan het plan. Zo wordt o.a. de minicamping alleen opgericht aan de westzijde van het perceel en is de oostzijde (achter Eikenlaan 2 in Schaijk) komen te vervallen.

Ontvangen zienswijze

Op 6 juli 2023 is er telefonisch contact geweest van een belanghebbende dat zij het niet eens is met het initiatief op deze locatie. De ambtenaar van de gemeente Maashorst heeft aangegeven om dan schriftelijk een zienswijze in te dienen. De gemeente Maashorst heeft op 8 september 2023 een zienswijze ontvangen. De reactie op de zienswijze is samengevat in een zienswijzenota en is als bijlage 5 bij deze omgevingsvergunning gevoegd. Het besluit en de ruimtelijke onderbouwing zijn op punten aangepast. Wij zijn van mening dat door deze aanpassingen de vergunning verleend kan worden.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen bij de woning op het adres Eikenlaan 4 in Schaijk. U krijgt de vergunning

Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Wanneer mag u beginnen?

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na verzending van de omgevingsvergunning) is verstreken en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd. Een gegrond beroep kan leiden tot intrekking of wijziging van de verleende vergunning.

Rechten van anderen

U heeft een vergunning gekregen. Bedenk daarbij dat anderen rechten hebben. Buren hebben een aantal rechten en plichten tegenover elkaar. Zo zijn er allerlei regels vastgelegd over onder meer eigendomsrechten, erfgronden, beplantingen en de bouw van terrassen en balkons. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Het algemene uitgangspunt is dat u uw buren geen hinder mag toebrengen. Wij adviseren u contact op te nemen met uw buren over uw plannen. Bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

Mogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken als u na een halfjaar nadat u de vergunning kreeg nog niet bent begonnen met de werkzaamheden.

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen, een container of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een vergunning nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Voorwerpen en voertuigen aan de weg plaatsen'.

Wilt u een riolering aansluiten?

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor toestemming nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Rioolaansluiting aanvragen'.

Doet u het werk in de buurt van een watergang/sloot?

Doet u het werk in de buurt van een sloot? Neem dan contact op met de gemeente of het Waterschap. Want u heeft misschien toestemming nodig van het Waterschap.

Bijlage 2

Bent u het niet eens met de beslissing?

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Voor het instellen van beroep moet u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente Maashorst.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken. Deze termijn begint na de eerste dag van de terinzagelegging van het besluit (beroepstermijn van 25 oktober 2023 tot en met 6 december 2023). Als uw beroepschrift te laat binnen komt, wordt het niet in behandeling genomen.

In uw beroepschrift moet u in ieder geval vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- de omschrijving van de beslissing, met zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de reden waarom u beroep instelt;
- uw handtekening. U moet het beroepschrift ondertekenen.

In plaats van per brief kunt ook door het invullen van een webformulier beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Het webformulier vindt u op de site www.rechtspraak.nl.

Voorlopige voorziening

Tijdens de beroepsprocedure geldt de genomen beslissing. Het kan zijn dat deze beslissing intussen onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tegelijk met uw beroepschrift of tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening vragen aan de rechter. Dit betekent dat een speciale regeling kan worden getroffen voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Een voorlopige voorziening moet u vragen aan het rechterlijk college waar u in beroep gaat of bent gegaan.

Griffierecht

Als u beroep instelt of een voorlopige voorziening vraagt, moet u griffierecht betalen. Voor informatie over de actuele tarieven voor griffierecht kunt u de website www.rechtspraak.nl.