

ons kenmerk Z2024-00010681
behandeld door [REDACTED]
uw kenmerk W064-23
bijlagen diversen

Steenwijk, 10 december 2025

Onderwerp Omgevingsvergunning verlenen regulier

Geachte

U heeft op 12 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van de camping tegenover de Belterweg 96, 8066 PZ Belt-Schutsloot, plaatselijk bekend, gemeente Wanneperveen, Sectie D, nummer 5226 en 6065. 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 ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

Voor uw project moet een kwaliteitsborger ingeschakeld worden. In het Besluit bouwwerken leefomgeving is beschreven voor welke categorieën bouwwerken wel een melding bouwactiviteit (technisch) nodig is. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen. Voor dit project moet een kwaliteitsborger controleren of u aan de technische eisen voldoet.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken.

Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag wel beginnen met de werkzaamheden maar dat doet u dan op eigen risico.

Geef de start- en einddatum aan ons door

Meld dit minimaal twee werkdagen voor de start- en einddatum van de werkzaamheden. Wij bekijken tijdens de uitvoering of de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorschriften. U kunt de start- en einddatum per mail sturen naar omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer en het adres.

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

Dit doen wij in huis-aan-huisblad Steenwijker Courant en op 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 kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het daarna nog niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen
- de reden waarom u bezwaar maakt
- de datum en uw handtekening

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland, Postbus 162, 8330 AD Steenwijk. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.steenwijkerland.nl/bezwaar. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Wordt er bezwaar of beroep aangetekend? Dan laten wij u dit weten. Gebeurt dit niet? Dan hoort u niets van ons.

[REDACTED]

Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen om een schorsing van het besluit. 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. Voor de behandeling van uw verzoek 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:

[REDACTED]

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED] telefoonnummer 14 0521. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2024-00010681 noemen?

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,

[REDACTED]

er

Ook verstuurd aan: O + M Team 2 B.V. [REDACTED]

BIJLAGE 1: VOORWAARDEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2024-00010681 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 voorwaarden

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Voorwaarden ten aanzien van bodem Vrijkomen grond en afvoeren grond.	1. Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) en de nota Bodembeheer IJsselland. 2. Geadviseerd wordt om bij de bouw van de toekomstige chalets ter plaatse van de aangetoonde grondwaterverontreiniging een dampdichte folie onder de vloer aan te brengen teneinde mogelijke geuroverlast van naftaleen (carbolineumgeur) te voorkomen. 3. Contact met het grondwater op dit terreindeel dient vermeden te worden. Het grondwater is niet geschikt voor gebruik als drinkwater of besproeiing van gewassen. Huurders dienen in de huurovereenkomst op de hoogte gebracht te worden van de beperkingen.
3.	Landschappelijke inpassing	De inrichting van het terrein inclusief beplanting moet worden uitgevoerd conform het ingediende landschappelijk inpassingsplan welke verwerkt is op de volgende documenten: - het "Landschappelijk inpassingsplan Camping de Wieden V2, september 2025", met documentnummer D2025 00111680 - "LB-2025-03-14 Belt Schultsloot plankaart Beplantingsplan", datum 14 april 2025 met documentnummer D2025-00064099. Deze documenten maken onderdeel uit van deze vergunning. De landschappelijke inpassing moet vóór 1 oktober 2026 worden aangebracht. Hierop zal een controle plaatsvinden. 2. de beplanting zoals die is aangegeven in bovengenoemde beplantingsplan moet na het planten in stand worden gehouden.

- | | | |
|----|---|---|
| 4. | Ecologie | <p>Vanuit ecologie zullen de werkwijzen zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing november 2025 (blz 71, 72 en 73) in acht genomen moeten worden. Opsommend:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het dempen van de vaart en saneren van de stortplaats moet onder begeleiding van een ecooloog worden uitgevoerd. Voor het dempen van de sloot is zorgvuldig handelen nodig, Dit kan door middel van het gefaseerd dichtstorten vanaf de kopse kant, zodat vissen en andere waterdieren kunnen vluchten naar belendende watergangen.- Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden en buiten de kwetsbare periode van kleine marterachtigen. Dit seizoen loopt van 15 maart tot en met 1 oktober. |
| 5. | Schade openbare ruimte | <p>Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.</p> |
| 6. | Omgevingsveiligheid | <p>Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.</p> |
| 7. | Burgerlijk Wetboek | <p>Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de bureu. Dit mag u wel doen als u hierover met uw bureu afspraken hebt gemaakt. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.</p> |
| 8. | Beschermd plant-, diersoorten en gebieden | <p>Bij activiteiten die negatieve effecten kunnen hebben op beschermde dieren, planten en natuurgebieden kunt u ook met de Omgevingswet te maken hebben. U kunt hierbij onder andere denken aan de volgende activiteiten: kappen van bomen/bos, bouwen en/of slopen en evenementen in de buitenlucht.</p> <p>Voordat u activiteiten of werkzaamheden mag uitvoeren, bent u verplicht om mogelijke negatieve effecten op beschermde natuur te voorkomen of te beperken. Laat in dat geval een natuurwaardenonderzoek uitvoeren, zodat duidelijk is wat de effecten van uw activiteiten zijn op beschermde dieren, planten en natuurgebieden.</p> <p>Er zijn gespecialiseerde bureaus die het natuurwaardenonderzoek voor u kunnen uitvoeren. Wij adviseren te kiezen voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.</p> <p>Als negatieve effecten op een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof niet uit te sluiten zijn, moet u ook een AERIUS-berekening (laten) maken. Hierin wordt bepaald of, en in welke mate, er stikstof neerslaat in Natura 2000-gebieden. Het ecologisch adviesbureau kan u hierin adviseren en deze berekening voor u uitvoeren. Bij vragen kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.</p> |

9. Kabels en leidingen Als de gemeente buizen of kabels moet verplaatsen, betaalt de vergunninghouder de kosten.

Voor het aanleggen/wijzigen van kabels en leidingen in de openbare ruimte heeft u mogelijk ook nog een toestemming nodig. Meer informatie hierover is terug te vinden op: <https://moorwerkt.nl>.

10. Bouwafval U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, dakgrind, armaturen, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

11. Stofhinder Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden moet er maatregelen worden genomen om stof buiten het bouw- en sloopterrein zo veel mogelijk te beperken.

12. Asbesthoudende materialen U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

13. Geluidhinder Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 07:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. De dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen niet overschreden worden.

14. Stikstof uitstoot Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.

2. Regels uit het Omgevingsplan bij bouw- en sloopwerkzaamheden

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: - E-mail: Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl - Telefoon: 14 0521 - Aanleveren van gegevens: onder vermelding van het zaaknummer.
2.	Uitzetten	De toezichthouder zorgt voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Uiterlijk 2 weken voor uitvoering van de werkzaamheden ontvangen wij graag het verzoek voor het uitzetten. Dit verzoek kan worden gestuurd naar Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl onder vermelding van het zaaknummer Z2024-00010681.
3.	Regels tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden	In het omgevingsplan zijn regels opgenomen waaraan degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert moet voldoen tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden. Kijk op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart wat dit voor uw project betekent.

3. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: - E-mail: Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl - Telefoon: 14 0521 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk.
2.	Documenten (digitaal) aanwezig op het bouwterrein	Aanwezige documenten op het bouwterrein. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Actuele planning met daarop aangegeven de specifieke bouwwerkzaamheden. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen. - Een ingevulde risicomatrix waaruit blijkt wat de risico's zijn voor de veiligheid tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden.
3.	Aanwijzingen	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.

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

Op 21 januari 2025 hebben wij u tot en met 18 april 2025 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens hebben wij op 17 april 2025 ontvangen en beoordeeld. Wij hebben daardoor voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving te beoordelen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. Deze termijn is opgeschort met de termijn die is gebruikt voor het aanvullen van de ontbrekende gegevens. Ten tijde van de beoordeling is gebleken dat er nog aanvullende onderzoeken aangeleverd moesten worden. Het aanvullend onderzoek is op 18 september 2025 ingediend.

Geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad nodig

De gemeenteraad van de gemeente Steenwijkerland heeft op 25 januari 2022 de volgende lijst vastgesteld: "Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a, lid b. onder 1, van de Omgevingswet". De lijst is inwerking getreden op 1 januari 2024. Op grond van deze lijst is voor deze aanvraag omgevingsvergunning geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad nodig.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij deze vergunning horen voorwaarden (bijlage 1). De bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bouwactiviteit (omgevingsplan)/afwijking van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel 'Omgevingsplan Steenwijkerland, tijdelijk deel bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland"

Projectbeschrijving:

De inhoud van de aanvraag omvat een herinrichting van een deel van het recreatieterrein van Camping de Wieden. Er worden 25 chalets aangevraagd. Daarvan vallen 8 chalets (gedeeltelijk) buiten de recreatieve bestemming en buiten het bouwvlak. Die chalets staan (gedeeltelijk) in de bestemming Groen. Om de bouw van de chalets mogelijk te maken, wordt een watergang gedempt en een groenstrook in gebruik genomen.

Het project voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- Artikel 4.1.1. : De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. structurele beplantingen;
 - b. wegen, rijwiel- en voetpaden die toegang geven tot kampeer- en
 - c. recreatieterreinen;
 - d. recreatief medegebruik;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen

Er worden ca. 16 stacaravans geplaatst die (deels) bestemming "Groen" vallen.

Artikel 4.2.1

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen:

- a. geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen;
- b. verder uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;

Op grond van artikel 1.59 van de begripsbepalingen is bouwwerk een voor mensen een toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte. Een chalet valt hiermee onder een gebouw. Gebouwen zijn op de groenbestemming niet toegestaan.

- Artikel 4.4.1 Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- d. recreatief nachtverblijf

De gronden worden gebruikt om chalets te plaatsen. Dit is in strijd met de gebruiksvoorwaarden.

- Artikel 7.2.2 voor het bouwen recreatieve nachtverblijven type 1 gelden de volgende regels:

Lid a een recreatief nachtverblijf type 1 mag uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak met dien verstande dat een recreatief nachtverblijf type 1 niet mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';

In voorliggend project worden 4 chalets gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd 4 chalets, geheel buiten het bouwvlak.

Lid b. het aantal recreatieve nachtverblijven type 1 binnen een bestemmingsvlak leidt niet tot overschrijding van het volgens artikel 7.5.2 toegestane maximale aantal verblijfsrecreatieve eenheden;

Op grond van de plankaart mogen maximaal 87 stuks gebouwd worden. Dat worden er in totaal 96 stuks.

- Artikel 7.5.2 Maximum aantal verblijfsrecreatieve eenheden

Ten aanzien van het aantal toegestane verblijfsrecreatieve eenheden gelden de volgende regels:

- a. het totale aantal verblijfsrecreatieve eenheden binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal verblijfsrecreatieve eenheden' aangeduide aantal;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' worden de betreffende bestemmingsvlakken met betrekking tot de onder a bedoelde aanduiding aangemerkt als één bestemmingsvlak.

In dit geval is sprake van een relatie met de overzijde van de weg. In totaliteit is in de gewijzigde situatie sprake van 96 stuks. Op basis van de plankaart zijn er 87 toegestaan.

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Daarom kijken wij of het mogelijk is om af te wijken van het omgevingsplan.

Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Aan de omgevingsvergunning kan op grond van artikel 8.0a, lid 2, Bkl medewerking worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, als voldaan wordt aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl. In de onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties is dit gemotiveerd.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 26 juni 2025 beoordeeld door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit van het Oversticht (hierna "de commissie"). De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ik neem het advies van de commissie over en ben van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Technische gegevens zijn niet getoetst

U heeft een Bouwactiviteit (omgevingsplan) aangevraagd. Hierbij hebben wij de ruimtelijke onderdelen van de bouwactiviteit getoetst. De technische en constructieve gegevens zijn niet getoetst. Het maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Uit de beoordeling hiervan is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik.

Natura 2000

De onderzochte locatie ligt direct tegen het Natura 2000 gebied Weerribben-Wieden aan. De voorgenomen ingreep heeft daardoor een te verwachten effect op de instandhoudingsdoelen van N2000. Het is noodzakelijk om een Acrius-calculatie te maken om te bepalen hoe groot de stikstofdepositie zal zijn. Voor het onderdeel stikstof wordt separaat een natuurvergunning aangevraagd bij de provincie ten behoeve van de aanlegfase en gebruiksfase van de werkzaamheden in de bestemming Groen en het gebruik voor de chalets.

Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Wij hebben gekeken of het mogelijk is om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen op basis van het van het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij kunnen meewerken aan uw plan, omdat door het realiseren van de 8 chalets op de groenstrook naar onze mening geen afbreuk wordt gedaan aan de evenwichtige toedeling van functies en locaties. Wij zijn tot deze conclusie gekomen om de volgende redenen:

Motivering

Herinrichting terrein

Initiatiefnemer heeft een camping aan de Belterweg te Belt-Schutsloot. In deze omgeving is sprake van meerdere recreatieterreinen, aan beide zijden van de weg. Het gedeelte van het recreatieterrein waar de herinrichting plaatsvindt, ligt aan twee zijden tussen bestaande recreatieterreinen met chalets. Op het terrein zijn nu ook al chalets aanwezig. De wens is ontstaan om camping de Wieden te upgraden en te verduurzamen. Dit kan onder andere bereikt worden door meer ruimte tussen de chalets en het vernieuwen van de chalets. Dit betekent een nieuwe terreinrichting voor een deel van het park, waarmee een kwaliteitsverbetering wordt bereikt voor de omgeving.

De kansen om een impuls te geven aan het verblijfsaanbod ligt ten eerste in het kwalitatief opschalen van de huidige accommodaties en recreatieterreinen die nu achterblijven bij de moderne wensen van toeristen. Dit komt door veroudering en achterstallig onderhoud. Om aan te sluiten bij de hedendaagse wensen van bezoekers, moeten de chalets kwalitatief hoogwaardig zijn maar ook zoveel mogelijk duurzaam, authentiek en onderscheidend zijn en passen bij de identiteit van Weerribben-Wieden.

In dit geval wordt ook de bestaande camping kwalitatief gezien opgeschaald waarbij er chalets komen te staan die voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd. Het aantal toegestane chalets wat binnen de recreatieve bestemming is toegestaan verandert niet, dat blijft binnen de planologisch toegestane kwantiteit van 87 volgens het geldende omgevingsplan en het in 2008 nog extra toegestane aantal van 10 extra via een afwijkingsprocedure.

In 2008 zijn al 10 chalets extra verleend op camping de Wieden. Echter is het aantal chalets op de plankaart niet aangepast. In theorie had camping de Wieden al de mogelijkheid om 87 chalets te plaatsen met de 10 extra die in 2008 zijn verleend. In totaal heeft de camping hierdoor de mogelijkheid om 97 chalets in het plangebied te plaatsen. De groenstrook die er nu bij betrokken wordt was geen onderdeel van het plangebied, maar het aantal chalets neemt niet toe ten opzichte van de rechten die er al lagen.

De chalets die zich bevinden binnen de recreatieve bestemming zijn niet vergunningplichtig, omdat deze geheel voldoen aan het omgevingsplan. Op grond van artikel 22.27, lid 6 onder b, is er voor deze chalets geen vergunningplicht. Er moet wel afgeweken worden voor de plaatsing van een 8-tal chalets die zich in de bestemming groen en buiten het bouwvlak bevinden. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is gekeken naar de kleur- en materiaalgebruik van zowel chalets en vlonders en landschappelijke inpassing.

Verkeer en Parkeren

Het aantal chalets blijft binnen het toegestane aantal chalets. Omdat het aantal chalets niet toeneemt ten opzichte van het aantal chalets dat al is toegestaan, is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. Bij de huidige chalets zijn nu geen parkeerplaatsen aanwezig. Alle nieuwe chalets zijn voorzien van een eigen parkeerplaats. Daarnaast komen de 16 bootplekken bij de groenbestemming te vervallen. Wat zorgt ook voor minder parkeerdruk. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Al met al zal de parkeerdruk op en nabij het terrein afnemen.

Landschappelijke inpassing

Voor de realisatie van het plan verdwijnt een groenstrook. Het verlies van deze groenstrook wordt gecompenseerd door voldoende landschappelijk inpassing toe te voegen. Onderdeel van dit project is een landschappelijk inpassingsplan, waarmee initiatiefnemer aantoont dat er voldoende compensatie plaatsvindt voor het verwijderen van de groenstrook. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt met het landschappelijk inpassingsplan voldoende gewaarborgd dat er een natuurlijke overgang aanwezig is tussen natuurgebied en de camping.

In zijn totaliteit wordt met de uitvoering van het project een kwaliteitsslag gemaakt voor de camping en de gasten. Dit komt o.a. door de nieuwe verdeling met eigen parkeerplaatsen, wat zorgt voor een overzichtelijk en rustig geheel.

Vanuit toerisme is positief geadviseerd onder voorwaarde dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Gelet op bovengenoemde punten is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Milieu

Voor de uitvoering van het project zijn verschillende bodemonderzoeken gedaan, vanwege het voormalige gebruik van de grasstrook. In het verleden werd de strook vooral gebruikt voor het storten van groenafval/slib. Bij de aanvraag is een bodemonderzoek en aanvullende onderzoeken aangeleverd. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik, maar de uitkomsten geven wel beperkingen voor toekomstige ontwikkelingen.

Vanwege verontreinigingen in het grondwater dient contact met het grondwater vermeden te worden. Uit de uitgevoerde risico-analyse blijkt dat er bij toekomstig gebruik (wonen met tuin) geen sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische en verspreidingsrisico's. Aangezien er geen sprake is van onaanvaardbare milieuhygiënische risico's wordt een sanering van de grondwaterverontreiniging niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om bij de bouw van de toekomstige chalets ter plaatse van de aangetoonde grondwaterverontreiniging een dampdichte folie onder de vloer aan te brengen teneinde mogelijke geuroverlast van naftaleen (carbolineumgeur) te voorkomen.

In de voorschriften van de vergunning wordt opgenomen dat huurders op de hoogte worden gebracht en dat contact met grondwater vermeden moet worden.

In de Bopa-onderbouwing uitbreiding Camping de Wieden (RB-20.257, november 2025) is voor diverse ruimtelijke aspecten uitgewerkt wat de gevolgen van het plan kunnen zijn voor de fysieke leefomgeving. Dit betreft de aspecten Verkeer en Vervoer, Geluid (door wegverkeer), Luchtkwaliteit, Geur, Milieuhinder (bedrijven en milieuzonering), Trillingen, Bodem, Omgevingsveiligheid, Windhinder, Water, Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie), Natuur, Duurzaamheid en Gezondheid. Daaruit blijkt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat het initiatief voldoet aan het rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleid. Voor de uitgebreide motivering hiervan wordt verwezen naar de Bopa-onderbouwing die als bijlage bij dit besluit is gevoegd en onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Aanvaardbaarheid voor de omgeving

De omgeving wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van recreatieterreinen. Het aantal chalets wordt niet vergroot ten opzichte van de planologisch toegestane situatie. Het gebruik van de chalets blijft ook recreatief. Het terrein waarop de chalets worden geplaatst die (gedeeltelijk) in de bestemming Groen komen, wordt door een waterweg van ongeveer 9,5 meter gescheiden van het naastliggende recreatieterrein. De chalets worden geplaatst met minimaal 5 meter tussenruimte en worden gescheiden door hagen. Deze afstanden maken dat er voldoende ruimte tussen de recreatieverblijven zit om te zorgen voor enige privacy. De camping wordt omzoomd door een groene strook, die fungeert als een zachte overgang en buffer tussen de camping en het omliggende natuurgebied. Deze groene zone vormt een harmonieuze integratie van de camping in het landschap en draagt ook bij aan de biodiversiteit. Het plan levert geen onevenredige aantasting op voor de omliggende percelen.

Voor wat betreft de aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu is voor dit plan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Participatie

Initiatiefnemer geeft aan dat omringende recreatieondernemers zijn op de hoogte van het plan. De grond voor de uitbreiding is gekocht van de buurman en die is daarbij op de hoogte gesteld dat de gronden gebruikt gaan worden voor uitbreiding van het recreatieterrein.

Belangenafweging

Bij een besluit dienen alle bij dat besluit betrokken belangen te worden afgewogen, tenzij anders is bepaald. Het belang van initiatiefnemer is in dit geval economisch. Het is belangrijk om met de bedrijfsvoering aan te sluiten bij de wensen van de gasten die gebruik maken van de accommodaties. Gasten wensen meer comfort en kwaliteit. Met de herinrichting van het terrein hoopt initiatiefnemer dit te bereiken. De kwaliteit van het gebied zal bij uitvoering van het project zoals het voorligt vooruit gaan.

Het gedeelte van het recreatieterrein waar de chalets worden geplaatst grenst, gescheiden door een watergang, een ander kampeerterrein. De chalets zijn zichtbaar vanaf dit recreatieterrein. Doordat er groen wordt ingewisseld voor bebouwing, verandert het (vrije) uitzicht vanaf dat recreatieterrein. Verlies in uitzicht betekent niet dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijke onaanvaardbaar is. Het verlies van uitzicht behoort volgens de Afdeling (RvS) tot normale maatschappelijke risico's wanneer, zoals in dit geval, wordt gebouwd in een omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid.

Een aantal chalets komt (deels) in de bestemming Groen te staan. De bestaande rommelige groenstrook verdwijnt daarmee. Dit verlies aan groen wordt gecompenseerd. Voor deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan houdt in dat op het totale projectgebied een vergroening plaatsvindt door middel van het toepassen van grasbetonkeien, gras rond de chalets, het planten van hagen en bomen en het aanbrengen van een bloemrijk graslandmengsel. Dit zorgt ervoor dat het totaalbeeld van dit deel van de camping kwalitatief verbetert. Door middel van de landschappelijk inpassing wordt de camping opnieuw omzoomd door een groene strook, die als buffer gaat fungeren tussen de camping en het natuurgebied en het andere recreatieterrein aan de overzijde. Hierbij in overweging nemende dat de locatie eerder werd gebruikt als afvalplaats waar jarenlang aarde, slootbagger, takken en ander snoeiafval is gedumpt, is de verwachting dat het aanzicht beter wordt. En dat een natuurlijke overgang van recreatieterrein naar natuurgebied gewaarborgd wordt. De uitvoering van het landschapsplan is in de voorschriften van de omgevingsvergunning opgenomen.

De locatie ligt aan een natuurgebied, maar niet in een natuurgebied. Initiatiefnemer zal bij de provincie Overijssel een natuurvergunning indienen, waarbij aangetoond moet worden dat er geen negatief effect te verwachten is op de Natura2000 gebieden. Deze beoordeling valt buiten de bevoegdheid van de gemeente.

Het is niet aannemelijk dat door de uitvoering van het plan een goed woon- en leefklimaat in de nabije omgeving aangetast wordt en dat er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of nabijgelegen functies of bestemmingen. Er is naar mijn mening geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De belangen van derden worden dan ook niet onevenredig geschaad. Gelet op het feit dat er naar mijn mening geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen van derden, er geen relevante ruimtelijke belemmeringen zijn, het belang van de geldende planologische regeling door het verlenen van deze vergunning niet wordt geschaad, kom ik tot de conclusie dat de gevraagde vergunning verleend kan worden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.21, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan
- Artikel 22.26 van het Omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken
- Omgevingsplan, onderdeel Omgevingsplan Steenwijkerland, tijdelijk deel bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland", bestemming(en) "Recreatie- Recreatieterrein 1" met de aanduiding bouwvlak en de aanduiding "maximum aantal verblijfsrecreatieve eenheden: 87" en de bestemming "Groen".
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies op de betreffende locatie
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Conclusie

Wij zijn van mening dat er geen negatieve effecten zijn voor de fysieke leefomgeving. Er kan medewerking worden verleend aan dit initiatief op deze locatie. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de aangevraagde activiteiten 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan 'Omgevingsplan Steenwijkerland, tijdelijk deel bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland"

Uw project voldoet niet aan de bestemming(en) "Recreatie- Recreatieterrein 1" (artikel 7) met de aanduiding bouwvlak en de aanduiding "maximum aantal verblijfsrecreatieve eenheden: 87" en de bestemming "Groen" (artikel 4).

De omgevingsvergunning voor de activiteit "werk of werkzaamheid uitvoeren" is aangevraagd voor de volgende werkzaamheden:

- het afgraven van water in de recreatieve bestemming.
- het dempen van water, in de recreatieve bestemming.
- verwijderen van de grasstrook en het aanleggen en verharderen van wegen of paden in de recreatieve bestemming en in de groenbestemming.
- het verwijderen van de groensingel in de groenbestemming.

In de volgende artikelen uit het omgevingsplan zijn eisen gesteld bij welke werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is:

- Artikel 4.5.1. Het is verboden in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het verwijderen, vellen en/of rooien van beplanting
- b. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van bosstroken en/of grasbanen.
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen

Onderdeel van het plan is het verwijderen van een gras en het aanleggen en verharderen van wegen of paden. Hiervoor is een vergunning nodig voor de activiteit "het uitvoeren van werkzaamheden geen bouwwerk zijnde:

- Artikel 7.7.1: Het is verboden op of in de voor 'Recreatie - Recreatieterrein 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:
 - a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
 - c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem.

Er wordt oppervlakte verhard voor de parkeerplaatsen en de weg. En er wordt water gedempt en afgegraven. Hiervoor is een vergunning nodig voor de activiteit "het uitvoeren van werkzaamheden geen bouwwerk zijnde:

Om de werkzaamheden mogelijk te maken zijn in het omgevingsplan voorwaarden beschreven om de werkzaamheden toch mogelijk te maken. Dit is mogelijk door de volgende artikelen:

- 4.5.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 4.1.1 bedoelde structurele beplanting niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Wegen, rijwiel- en voetpaden die toegang geven tot kampeer- en recreatieterreinen zijn toegestaan op grond van de bestemmingsomschrijving. In de huidige situatie is sprake van een groenstrook die normaliter werd gebruikt als plek om takken en groenafval op te slaan. Hoewel het aanzicht groen was, was geen sprake van een structurele beplanting. Met de landschappelijke inpassing van de nieuwe chalets is wel sprake van structurele beplanting. Deze wordt dan ook geborgd als voorwaardelijke verplichting van de vergunning. Mede omdat de beplanting bestaat uit hagen en knotwilgen. Dit zijn meer structurele beplantingsvormen dan het eerder aanwezige struweel. Daarnaast voorkomt dit verrommeling van camping de Wieden.

- 7.7.3 Toelaatbaarheid De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 7.1.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

De in artikel 7.1.1 genoemde doeleinden betreft onder andere de plaatsing van middelen voor recreatieverblijven in verschillende vormen, met daarbij behorende voorzieningen. Zowel het afgraven en het realiseren van de wegen en paden staat ten dienste van deze bestemming, omdat ze ten dienste van het recreatieterrein zijn. Deze functies zijn ondergeschikt toegestaan in artikel 7.1.1. Ik ben daarom van mening dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de in artikel 7.1.1. genoemde doeleinden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit
- artikel 22.8 van de Omgevingswet waarin staat als een gemeentelijke verordening bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning de activiteit uit te voeren dit verbod ook geldt in het omgevingsplan
- artikel 22.284 van het omgevingsplan, waarin de aanvraagvereisten zijn genoemd voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk of werkzaamheid

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren'.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2024-00010681 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	13 maart 2025	OMG SO-02e Gewijzigde situatie, Bijlage bij aangepaste situatietekening	D2025-00034076
2.	17 april 2025	OMG quickscan flora en fauna Belterweg 15 Belt-Schutsloot.pdf	D2025-00049370
3.	17 april 2025	OMG Bijlage bodemonderzoek.pdf	D2025-00049374
4.	22 mei 2025	OMG 064-23_2 Aanvraagformulier Bouwvergunning.pdf	D2025-00064097
5.	22 mei 2025	OMG 064-23_2 Aanvraagformulier werk werkzaamheden.pdf	D2025-00064098
6.	22 mei 2025	OMG LB-2025-03-14 Belt Schultsloot plankaart Beplantingsplan.pdf	D2025-00064099
7.	22-5-2025	OMG 25239-verkennd bodemonderzoek AvA NO grondwater Camping De Wieden	D2025-00063607
8.	22-5-2025	OMG Memo Belterweg 15 Belt schutsloot ecologie	D2025-00064100
9.	8 juli 2025	OMG DO-06 Straatprofiel en vlonder.PDF	D2025-00084121
10.	8 juli 2025	OMG DO-07 Kleurstelling chalets.PDF	D2025-00084122
11.	8 juli 2025	OMG DO-04 Bestaande verblijfseenheden camping de Wieden.PDF	D2025-00084125
12.	18 september 2025	OMG Samenvatting 005	D2025-00111677
13.	18 september 2025	OMG verkennend en aanvullend bodemonderzoek 25239-2-AvA VO-NO fase 2 Camping De Wieden.pdf	D2025-00111678
14.	18 november 2025	OMG RB 20.257 Ontwerp BOPA Camping de Wieden versie november 2025	D2025-00140661
15.	18 september 2025	OMG Landschappelijk inpassingsplan Camping de Wieden V2.pdf	D2025-00111680
16.	18 september 2025	OMG DO-05a Verblijfseenheden en gewijzigde situatie camping de Wieden.PDF	D2025-00111681

