



VERZONDEN 29 SEP. 2011

J.A. de Keuning Pensioen B.V.
h.o.d.n. Stal De Heksenketel
Kraaienestweg 1
4351 RS VEERE

datum : 28 september 2011
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : 11U.0
behandeld door : ██████████
doorkiesnummer : 0118-555 ██████
afdeling : REO

Onderwerp: het handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening
Zaaknummer: HZ_WABO-2011-08-329

Geachte ██████████

Op 9 augustus 2011 ontvingen wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan om uitbreiding van de minicamping "De Heksenketel" aan de Kraaienestweg 1 te Veere mogelijk te maken.

Vergunning

Wij hebben besloten om u op grond van het bepaalde in artikel 14, lid 4C, van het bestemmingsplan Buitengebied afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te verlenen. U krijgt deze apart toegestuurd.

Advieskosten

Voor de onderbouwing van dit besluit zijn een aantal adviezen ingewonnen. Zoals u al is medegedeeld worden deze kosten aan u doorberekend. Deze kosten worden als volgt gespecificeerd. De acceptgiro is bijgevoegd bij deze brief.

Gemeentelijke dienstverlening	€ 212,00
Stichting Landschapsbeheer Zeeland & Van Nuland & Partners	€ 451,00
Agrarische Adviescommissie Zeeland	€ 233,00
Procedurekosten	€ 297,00
Totaal Bedrag	€ 1.193,00

Als u het niet eens bent met het in rekening brengen van de leges dan kunt u op grond van de Wet inzake Rijksbelastingen een bezwaarschrift indienen bij de heffingsambtenaar, de heer C.A. den Hamer.

Een bezwaar/beroep moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

1. de naam en het adres van de indiener;
2. de dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep/bezwaar is gericht;
4. de gronden van het beroep/bezwaar.

Ontheffing Kampeerbeleid

Op het moment dat u de plannen met betrekking tot de uitbreiding van de minicamping gerealiseerd heeft kunnen wij u de gevraagde ontheffing verlenen op grond van de Verordening kleinschalig kamperen Veere 2008. Het is derhalve in uw belang om op het moment dat uw plannen gerealiseerd zijn, zo spoedig als mogelijk is de gemeente hiervan op de hoogte te stellen. De eindcontrole kan dan plaatsvinden, waarna u – indien uw plannen gerealiseerd blijken te zijn – de ontheffing verkrijgt om een minicamping met maximaal 25 standplaatsen te exploiteren.

Bufferput

De afspraak is dat u een gesloten bufferopslag (4 m³) aanbrengt om problemen met de riolering te voorkomen. Deze bufferopslag maakt deel uit van de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden voordat de kampeerontheffing kan worden verleend en u de 10 extra standplaatsen in gebruik mag nemen. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met [REDACTED] via telefoonnummer 0118 555 [REDACTED].

Vragen

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met [REDACTED] tel.: 0118- 555 [REDACTED].

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Veere,
namens dezen,
hoofd afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling,


mw. mr. N.H. de Bruin



11U.08477

G E M E E N T E

V E E R E

VERZONDEN 29 SEP. 2011

J.A. de Keuning Pensioen B.V.
h.o.d.n. Stal De Heksenketel
Kraaienestweg 1
4351 RS VEERE

datum : 28 september 2011
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : 11U.08477
behandeld door :
doorkiesnummer : 0118-555
afdeling : REO

Onderwerp: het handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening
Zaaknummer: HZ_WABO-2011-08-329

Geachte ██████████,

Op 9 augustus 2011 ontvingen wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan om uitbreiding van de minicamping "De Heksenketel" aan de Kraaienestweg 1 te Veere mogelijk te maken.

Vergunning

Wij hebben besloten om u op grond van het bepaalde in artikel 14, lid 4C, van het bestemmingsplan Buitengebied afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te verlenen. U krijgt deze apart toegestuurd.

Advieskosten

Voor de onderbouwing van dit besluit zijn een aantal adviezen ingewonnen. Zoals u al is medegedeeld worden deze kosten aan u doorberekend. Deze kosten worden als volgt gespecificeerd. De acceptgiro is bijgevoegd bij deze brief.

Gemeentelijke dienstverlening	€ 212,00
Stichting Landschapsbeheer Zeeland & Van Nuland & Partners	€ 451,00
Agrarische Adviescommissie Zeeland	€ 233,00
Procedurekosten	€ 297,00
Totaal Bedrag	€ 1.193,00

Als u het niet eens bent met het in rekening brengen van de leges dan kunt u op grond van de Wet inzake Rijksbelastingen een bezwaarschrift indienen bij de heffingsambtenaar, de heer C.A. den Hamer.

Een bezwaar/beroep moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

1. de naam en het adres van de indiener;
2. de dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep/bezwaar is gericht;
4. de gronden van het beroep/bezwaar.

Ontheffing Kampeerbeleid

Op het moment dat u de plannen met betrekking tot de uitbreiding van de minicamping gerealiseerd heeft kunnen wij u de gevraagde ontheffing verlenen op grond van de Verordening kleinschalig kamperen Veere 2008. Het is derhalve in uw belang om op het moment dat uw plannen gerealiseerd zijn, zo spoedig als mogelijk is de gemeente hiervan op de hoogte te stellen. De eindcontrole kan dan plaatsvinden, waarna u – indien uw plannen gerealiseerd blijken te zijn – de ontheffing verkrijgt om een minicamping met maximaal 25 standplaatsen te exploiteren.


Bufferput

De afspraak is dat u een gesloten bufferopslag (4 m³) aanbrengt om problemen met de riolering te voorkomen. Deze bufferopslag maakt deel uit van de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden voordat de kampeerontheffing kan worden verleend en u de 10 extra standplaatsen in gebruik mag nemen. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met [REDACTED] via telefoonnummer 0118 555 [REDACTED].

Vragen

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met [REDACTED] tel.: 0118- 555 [REDACTED].

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Veere,
namens dezen,
hoofd afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling,



mw. mr. N. H. de Bruijn

OMGEVINGSVERGUNNING

nummer: HZ_WABO-2011-08-329

**Wabo artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3
Reguliere procedure****HET COLLEGE VAN VEERE**

Gezien het verzoek van J.A. de Keuning Pensioen B.V. h.o.d.n. Stal De Heksenketel d.d. 8 augustus 2011, ontvangen 9 augustus 2011, een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijk ordening te verlenen voor het vergroten van een kleinschalig kampeerterrein aan de locatie Kraaienestweg 1 te Veere, kadastraal bekend gemeente Veere, secties N 2629 en N 3179. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2011-08-329.

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten (tussen haakjes het artikel van de Wabo):

1. Het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub a van het bestemmingsplan "Kraaienestweg 1" (hierna: het bestemmingsplan) overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo met toepassing van artikel 3.5.1 van het bestemmingsplan en hiermee het aantal standplaatsen van een kleinschalig kampeerterrein zoals genoemd in artikel 3.4.1 sub a te vergroten tot maximaal 25 standplaatsen op het perceel Kraaienestweg 1 te Veere. (art. 2.1 lid 1 onder c)

onder de bepaling dat de bijgevoegde, gewaarmerkte documenten deel uitmaken van de vergunning.

PROCEDURE

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

1. gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de ministeriële Regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en dat wij om die reden de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

OVERWEGINGEN EN VOORSCHRIFTEN:

Activiteit: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel op gronden ligt waar het bestemmingsplan "Kraaienestweg 1" van kracht is;
- het perceel ligt op gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – landschaps en natuurwaarden" en medebestemming "Waarde-Archeologie-3";
- de aanvraag voorziet in het vergroten van het aantal standplaatsen van een bestaand kleinschalig kampeerterrein tot 25 standplaatsen;
- artikel 3.4.1 van de planregels bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping' ten hoogste 15 standplaatsen zijn toegestaan;

- de uitbreiding van het kleinschalig kampeerterrein is voorzien op percelen die zijn voorzien van de hiervoor vermelde aanduiding;
- de aanvraag om die reden in strijd met het bestemmingsplan is;
- artikel 4.3.1 van de planregels bepaalt dat het verboden is op of in de gronden met de bestemming "Waarde-Archeologie-3" zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
 - b. het ophogen van gronden met een hoogte van ten minste 2m;
 - c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - d. het planten of rooien van bomen;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- daarnaast moet rekening gehouden worden met graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van riolering, water en elektra;
- artikel 4.3.2 sub e van de planregels bepaalt dat het in artikel 4.3.1 gestelde verbod niet van toepassing is als burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning nodig is;
- op 24 augustus 2011 heeft de archeologisch deskundige het volgende verklaard:
Het plan van de uitbreiding van de minicamping bestaat uit een grote hoeveelheid van grotere en kleinere, verspreid gelegen werkzaamheden, waarbij ook de bodem zal worden verstoord. Het gaat om kleine "punt-verstorings", zoals het plaatsen van speeltoestellen e.d.. De gaten die hiervoor gegraven moeten worden, geven nauwelijks tot geen inzicht in de eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied. Ook de geplande sleuven voor leidingen zullen dermate smal zijn dat hierin moeilijk onderzoek kan worden uitgevoerd. Omdat in verreweg het grootste gedeelte van het gebied van de minicamping de bodem ongeroerd zal blijven, adviseer ik dan ook geen archeologisch onderzoek;
- gelet op het voorgaande geen aanlegvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 van de planregels vereist is;
- wij op grond van artikel 3.5.1 van de planregels af kunnen wijken om het aantal standplaatsen van een kleinschalig kampeerterrein te vergroten tot maximaal 25 standplaatsen, met dien verstande dat:
 - a. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 bedraagt, waarvan ten hoogste 5 permanente standplaatsen;
 - b. de bevoegdheid tot afwijking alleen kan worden gebruikt indien sprake is van een reëel agrarisch bedrijf dat tenminste 5 hectare grond in agrarisch gebruik heeft, waarvan tenminste 1 hectare aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
 - c. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naastgelegen percelen;
 - d. de uitbreiding gepaard dient te gaan met een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst, die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de landschappelijke inpassing bestaat uit een 7 meter brede beplantingsstrook dan wel uit een 5 meter brede beplantingsstrook met daarin een 1,5 meter hoge grondwal;
 2. de strook ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de grondwal zijn dicht ingeplant met streekeigen soorten bomen en struiken;
 3. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin wordt verwezen naar een opgesteld beplantingsplan waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing wordt vastgelegd.

- e. in afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder b mogen bestaande gebouwen gebruikt worden voor sanitaire voorzieningen en recreatieruimten tot ten hoogste 200 m²;
 - f. in afwijking van het bepaalde onder e en 3.4.1 onder d mag een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen en kleinschalige recreatieruimte worden opgericht, indien wordt voldaan de volgende voorwaarden:
 1. er wordt ten hoogste één nieuw gebouw opgericht binnen het agrarisch bouwvlak of direct daaraan grenzend;
 2. de oppervlakte van het gebouw zoals bedoeld onder 1 bedraagt ten hoogste 200 m²;
 3. aangetoond is dat de bestaande bebouwing niet geschikt is voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig is voor de agrarische bedrijfsvoering;
 4. het gebouw kan alleen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd indien is aangetoond dat oprichting binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
- hoewel het bestemmingsplan daartoe niet verplicht, aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) gevraagd is om te toetsen of de aanvrager een reëel agrarisch bedrijf exploiteert en of de aanvrager daarmee al dan niet voldoet aan de planregels;
 - de AAZ blijkens haar advies van 9 mei 2011 (hierna: het advies) heeft geoordeeld dat de aanvrager in de huidige situatie geen reëel agrarisch bedrijf exploiteert;
 - de AAZ van oordeel is dat het oprichten van een paardenmelkerij op het perceel Kraaienestweg 1 te Veere (wel) zal leiden tot de aanwezigheid van een reëel agrarisch bedrijf;
 - het advies aanleiding geeft tot een nadere analyse en beoordeling daarvan, niet alleen omdat de aan de AAZ gegeven opdracht in het advies niet correct is weergegeven, maar ook gezien de inhoud van het advies;
 - gezien het onjuist weergegeven in het advies van de aan de AAZ gegeven opdracht en de inhoud van het advies het te nemen besluit niet kan worden gedragen door een enkele verwijzing naar het advies, maar dat een nadere motivering vereist is;
 - uit het advies blijkt dat de AAZ zich op het standpunt stelt dat van een reëel agrarisch bedrijf in de zin van het bestemmingsplan eerst sprake is als de op het perceel voorziene paardenmelkerij daadwerkelijk in bedrijf is;
 - voor de vaststelling of in dit geval sprake is van een reëel agrarisch bedrijf in de zin van de van het bestemmingsplan in eerste instantie uitgegaan dient te worden van de definitie zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen;
 - voor de beoordeling of daarvan sprake is getoetst dient te worden aan de volgende elementen:
 - er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, hetgeen dient te blijken uit de aard en omvang van het bedrijf, de outillage van het bedrijf, de omvang van de bedrijfsgebouwen en het aanwezig zijn van kennis en ervaring bij het bedrijfshoofd;
 - de arbeidsbehoefte die het agrarische nevenberoepsbedrijf vergt;
 - het bedrijf voorziet in een substantieel deel van het inkomen.;
 - het ontbreken van inzicht in de boekhoudkundige bescheiden zijn oorzaak vindt in de voortzetting van de bedrijfsmatige activiteiten door J.A. de Keuning Pensioen B.V. vanaf 1 januari 2011 en dus niet in de afwezigheid van een agrarische bedrijfsvoering met een bepaalde omvang zoals in het advies wordt gesteld;
 - de aanvrager heeft informatie aangedragen over de bestaande en de toekomstige operationele bedrijfsvoering en de bedrijfseconomische parameters van het agrarisch bedrijf van aanvrager, en dat mede met inachtneming daarvan moet worden vastgesteld, dat het advies zich niet verdraagt met de uitspraken van de rechtbank Middelburg van 4 juni 2009 (LJN: BI6355) en van 13 augustus 2009 (LJN: BJ5258), nu (daarmee) vaststaat dat van een bedrijfsmatige opzet sprake is, welke bedrijfsmatige activiteiten in de toekomst nog op een hoger plan zullen worden gebracht door de exploitatie van de paardenmelkerij;

- de door aanvrager ontplooidde activiteiten kenmerken zich dan ook door een bedrijfsmatig karakter en onderscheiden zich daarin van hobbymatige activiteiten, zodat in ieder geval in dat opzicht wordt voldaan aan het begrip "reëel agrarisch bedrijf" zoals omschreven en bedoeld in het bestemmingsplan;
- dit standpunt wordt overigens strikt genomen ondersteund door de beoordeling van de afzonderlijke relevante elementen als opgenomen in het advies van de AAZ, zodat het advies ook voor wat betreft opbouw en conclusie, in het licht van de ter zake relevante bestemmingsplanbepalingen, als onvoldoende consistent moet worden aangemerkt;
- gelet op het voorgaande strookt het advies evenmin met vaste jurisprudentie van de ABRvS, welke jurisprudentie als uitgangspunt hanteert, dat een reëel agrarisch bedrijf reeds aanwezig moet worden geacht als sprake is van bedrijfsmatige activiteiten en er een aanzet is om een doelmatige(r) exploitatie van het bestaande agrarisch bedrijf te verzekeren, waarbij voldoende is dat deze aanzet zich manifesteert in de vorm van enigerlei mate van concrete planvorming ten dienste van het bedrijf;
- voor beantwoording van de vraag of de agrarische activiteiten voorzien in een substantieel deel van het inkomen is de uitspraak van de rechtbank Middelburg van 21 januari 2010 (LJN: BL0996) relevant, waarin de rechtbank naar aanleiding van de door de AAZ bij brief van 14 mei 2009 gegeven uitleg over het begrip reëel agrarisch bedrijf heeft geoordeeld, dat het niet onredelijk is ter verduidelijking van de term "substantieel" aan te sluiten bij hetgeen in Bijlage II van de Handleiding bestemmingsplannen Buitengebied van de provincie Zeeland is opgenomen en dat met inachtneming daarvan als ondergrens geldt, dat ongeveer een kwart van het inkomen afkomstig is uit de agrarische activiteiten, waarmee een reëel agrarisch bedrijf zich onderscheidt van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- de hiervoor vermelde uitspraak heeft ten aanzien van de gemeente Veere formele rechtskracht verkregen;
- in het advies is de vraag of het bedrijf voorziet in een substantieel deel van het inkomen bevestigend beantwoord;
- het college is van oordeel dat de plannen van aanvrager tot het oprichten van de voor een doelmatige exploitatie noodzakelijke paardenstal zodanig concreet zijn, dat in het licht van de hiervoor bedoelde jurisprudentie de aanwezigheid van een reëel agrarisch bedrijf moet worden aangenomen;
- voor zover uit het advies geconcludeerd moet worden dat de aanvrager thans niet beschikt over een reëel agrarisch bedrijf en deze conclusie moet leiden tot een afwijzing van de verzochte ontheffing, het college het advies dan ook naast zich neerlegt;
- ter aanvulling op het voorgaande zou het naar het oordeel van het college in de gegeven omstandigheden in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur zijn om, met een verwijzing naar het advies, in de omgevingsvergunning de opschortende voorwaarde op te nemen van daadwerkelijke exploitatie van de paardenmelkerij, ook nu het opschortende karakter van die voorwaarde als onevenredig bezwarend jegens de aanvrager moet worden aangemerkt;
- het college is samengevat van oordeel, dat de conclusie van de AAZ dat in de huidige situatie geen sprake is van een reëel agrarisch bedrijf, in het licht van het voorgaande geen stand kan houden;
- de aanvrager voldoet derhalve aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarde van het exploiteren van een reëel agrarisch bedrijf met een agrarisch bebouwingsvlak ter plaatse dat duurzaam minimaal 5 hectare grond in agrarisch gebruik heeft, waarvan 1 hectare aansluitend op het agrarisch bebouwingsvlak;
- de afstand tussen de standplaatsen en overige voorzieningen ten behoeve van de uitbreiding en naastgelegen percelen met andere dan agrarische functies meer dan 50 meter bedraagt, zodat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen niet aangetast worden;

- de standplaatsen en overige voorzieningen ten behoeve van de uitbreiding worden niet aangelegd of opgericht binnen een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel, van een naburige woning en dat de afstand tot een beschermd stads- en dorpsgezicht 100 meter of meer bedraagt;
- wij advies hebben gevraagd aan de Stichting Landschapsbeheer Zeeland (SLZ) over de vraag of de uitbreiding gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- de SLZ heeft op 1 juni 2011 geadviseerd dat het bedrijf aan de Kraaienestweg 1 te Veere voldoet aan de vereisten gesteld door de Gemeente Veere op het gebied van landschappelijke inpassing en verevening in het kader van de uitbreiding van kleinschalige kampeerterrinen. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het toetsingformulier van de SLZ;
- vastgesteld is dat er met de uitbreiding geen kampeerterrinen op elkaar worden aangesloten waardoor een groter complex ontstaat en dat er ter plaatse geen andere kampeervormen worden uitgeoefend;
- de vergunninghouder gehouden is een extra buffercapaciteit te plaatsen om storingen in het rioleringsstelsel bij uitbreiding van de minicamping te voorkomen;
- wordt voldaan aan de overige uitgangspunten van de beleidsnota Kleinschalig kamperen Veere 2008, welke beleidsnota bij de beoordeling van de aanvraag is betrokken;
- gezien het bovenstaande, aan alle voorwaarden wordt voldaan en er geen redenen aanwezig zijn die de toestemming tot afwijking van het bestemmingsplan in de weg staan;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- de uitbreiding mag niet leiden tot een kleinschalig kampeerterrin met een omvang groter dan 25 standplaatsen.

Domburg, 28 september 2011
 Burgemeester en wethouders van Veere,
 namens het college,
 coördinator vergunningen,


 M.P.A. Beverwijk

Bijlagen

- Rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning

Bijlage: rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning

RECHTSMIDDELEN Bezwaar en beroep

Indien u het met het besluit en de daarin opgenomen voorschriften en voorwaarden niet eens bent, kunt u op grond van het bepaalde in artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending van deze brief een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij ons college, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg. Ook andere belanghebbenden hebben deze mogelijkheid.

Een bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

Tevens kunnen belanghebbenden, indien onverwijld spoed gelet op de betrokken belangen dat vereist, gelijktijdig met of na het maken van bezwaar tegen dit besluit, de rechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek moet worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Middelburg, Postbus 5015, 4330 KA in Middelburg.

INWERKINGTREDING

Dit besluit treedt in werking de dag na verzenddatum van deze brief. Binnen zes weken kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen en de voorzieningenrechter vragen het besluit te schorsen. Wij moeten dan een nieuw besluit nemen. De vergunning kan dan worden gewijzigd of gewelgerd. Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dat voor uw eigen risico.

INTREKKEN VERGUNNING

De gemeente kan onder omstandigheden uw vergunning intrekken. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als u geen gebruik maakt van uw vergunning. Ontwikkelingen kunnen het noodzakelijk maken dat de gemeente de nog niet gebruikte vergunning intrekt, bijvoorbeeld omdat de vergunning niet meer aansluit bij de visie op een bepaald gebied of thema. Aan het intrekken van een vergunning is een zorgvuldige procedure gekoppeld, waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om aan te geven waarom er nog geen gebruik van is gemaakt en of er nog wel gebruik van gemaakt zal gaan worden.



VERZONDEN 23 DEC. 2011

datum : 22 december 2011
 uw brief van :
 uw kenmerk :
 ons kenmerk : 11U.11447
 behandeld door :
 doorkiesnummer : 0118-555
 afdeling : V&H/REO

Onderwerp: het handelen in strijd met het bestemmingsplan om uitbreiding van een
 minicamping mogelijk te maken
 Zaaknummer: HZ_WABO-2011-08-329

Geachte _____,

Op 28 september 2011 is ten behoeve van de uitbreiding van het kleinschalig kampeerterrein aan de Kraaienestweg 1 te Veere een omgevingsvergunning verleend. Hiertegen is door _____ namens u een bezwaarschrift ingediend in verband met de foutieve tenaamstelling van de omgevingsvergunning en enkele ontbrekende bepalingen in het besluit. Wij hebben besloten het besluit van 28 september 2011 overeenkomstig de inhoud van de daartegen ingediende bezwaren te wijzigen.

Hierbij ontvangt u het gewijzigde op uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan om uitbreiding van een minicamping mogelijk te maken op het perceel Kraaienestweg 1 te Veere.

Voor het in behandeling nemen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning zijn kosten verschuldigd. De factuur krijgt u spoedig toegestuurd.
Voor de bezwaar- en beroepsmogelijkheden verwijzen wij u naar de vergunning.

Wij verzoeken u uw aannemer vóóraf nadrukkelijk in kennis te stellen van de in de vergunning opgenomen voorwaarden en voorschriften. Alle activiteiten die u verricht voor het onherroepelijk worden van deze vergunning zijn geheel voor uw risico. Aangezien de wijzigingen ondergeschikt van aard zijn, geldt 28 september 2011 als de datum van verlening.

Informatie over de behandeling van de aanvraag is te verkrijgen bij uw contactpersoon _____
 _____, telefoonnummer: 0118-555 _____

Hoogachtend,
 Burgemeester en wethouders van Veere,
 de secretaris, de burgemeester,

VERSO

**OMGEVINGSVERGUNNING**

nummer: HZ_WABO-2011-08-329

**Wabo artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3
Reguliere procedure, gewijzigd besluit****HET COLLEGE VAN VEERE**

Gezien het verzoek van [REDACTED] d.d. 8 augustus 2011, ontvangen 9 augustus 2011, een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijk ordening te verlenen voor het vergroten van een kleinschalig kampeerterrein aan de locatie Kraaienestweg 1 te Veere, kadastraal bekend gemeente Veere, secties N 2629 en N 3179. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2011-08-329.

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten (tussen haakjes het artikel van de Wabo):

1. Het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub a van het bestemmingsplan "Kraaienestweg 1" (hierna: het bestemmingsplan) overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo met toepassing van artikel 3.5.1 van het bestemmingsplan en hiermee het aantal standplaatsen van een kleinschalig kampeerterrein zoals genoemd in artikel 3.4.1 sub a te vergroten tot maximaal 25 standplaatsen op het perceel Kraaienestweg 1 te Veere. (art. 2.1 lid 1 onder c)

onder de bepaling dat de bijgevoegde, gewaarmerkte documenten deel uitmaken van de vergunning.

PROCEDURE

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

1. gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de ministeriële Regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en dat wij om die reden de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

OVERWEGINGEN EN VOORSCHRIFTEN:

Activiteit: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel op gronden ligt waar het bestemmingsplan "Kraaienestweg 1" van kracht is;
- het perceel ligt op gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - landschaps en natuurwaarden" en medebestemming "Waarde-Archeologie-3";
- artikel 3.4.1 van de planregels bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' ten hoogste 15 standplaatsen zijn toegestaan;
- de uitbreiding van het kleinschalig kampeerterrein is voorzien op percelen die zijn voorzien van de hiervoor vermelde aanduiding;

- de aanvraag voorziet in het vergroten van het aantal standplaatsen van een bestaand kleinschalig kampeerterrein tot 25 standplaatsen;
- de aanvraag om die reden in strijd met het bestemmingsplan is;
- artikel 4.3.1 van de planregels bepaalt dat het verboden is op of in de gronden met de bestemming "Waarde-Archeologie-3" zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40cm, waatoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
 - b. het ophogen van gronden met een hoogte van ten minste 2m;
 - c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - d. het planten of rooien van bomen;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- daarnaast moet rekening gehouden worden met graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van riolering, water en elektra;
- artikel 4.3.2 sub e van de planregels bepaalt dat het in artikel 4.3.1 gestelde verbod niet van toepassing is als burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning nodig is;
- op 24 augustus 2011 heeft de archeologisch deskundige het volgende verklaard: Het plan van de uitbreiding van de minicamping bestaat uit een grote hoeveelheid van grotere en kleinere, verspreid gelegen werkzaamheden, waarbij ook de bodem zal worden verstoord. Het gaat om kleine "punt-verstoringen", zoals het plaatsen van speeltoestellen e.d.. De gaten die hiervoor gegraven moeten worden, geven nauwelijks tot geen inzicht in de eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied. Ook de geplande sleuven voor leidingen zullen dermate smal zijn dat hierin moeilijk onderzoek kan worden uitgevoerd. Omdat in verreweg het grootste gedeelte van het gebied van de minicamping de bodem ongeroerd zal blijven, adviseer ik dan ook geen archeologisch onderzoek;
- gelet op het voorgaande geen aanlegvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 van de planregels vereist is;
- wij op grond van artikel 3.5.1 van de planregels af kunnen wijken om het aantal standplaatsen van een kleinschalig kampeerterrein te vergroten tot maximaal 25 standplaatsen, met dien verstande dat:
 - a. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 bedraagt, waarvan ten hoogste 5 permanente standplaatsen;
 - b. de bevoegdheid tot afwijking alleen kan worden gebruikt indien sprake is van een reëel agrarisch bedrijf dat tenminste 5 hectare grond in agrarisch gebruik heeft, waarvan tenminste 1 hectare aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
 - c. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naastgelegen percelen;
 - d. de uitbreiding gepaard dient te gaan met een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst, die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de landschappelijke inpassing bestaat uit een 7 meter brede beplantingsstrook dan wel uit een 5 meter brede beplantingsstrook met daarin een 1,5 meter hoge grondwal;
 2. de strook ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de grondwal zijn dicht ingeplant met streekeigen soorten bomen en struiken;
 3. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin wordt verwezen naar een opgesteld beplantingsplan waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing wordt vastgelegd.

- e. in afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder b mogen bestaande gebouwen gebruikt worden voor sanitaire voorzieningen en recreatieruimten tot ten hoogste 200 m²;
 - f. in afwijking van het bepaalde onder e en 3.4.1 onder d mag een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen en kleinschalige recreatieruimte worden opgericht, indien wordt voldaan de volgende voorwaarden:
 1. er wordt ten hoogste één nieuw gebouw opgericht binnen het agrarisch bouwvlak of direct daaraan grenzend;
 2. de oppervlakte van het gebouw zoals bedoeld onder 1 bedraagt ten hoogste 200 m²;
 3. aangetoond is dat de bestaande bebouwing niet geschikt is voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig is voor de agrarische bedrijfsvoering;
 4. het gebouw kan alleen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd indien is aangetoond dat oprichting binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
 - g. in afwijking van het bepaalde onder f sub 4 mogen buiten het bouwvlak erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de minicamping en extensieve dagrecreatie worden gebouwd.
- hoewel het bestemmingsplan daartoe niet verplicht, aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) gevraagd is om te toetsen of de aanvrager een reëel agrarisch bedrijf exploiteert en of de aanvrager daarmee al dan niet voldoet aan de planregels;
 - de AAZ blijktens haar advies van 9 mei 2011 (hierna: het advies) heeft geoordeeld dat de aanvrager in de huidige situatie geen reëel agrarisch bedrijf exploiteert;
 - de AAZ van oordeel is dat het oprichten van een paardenmelkerij op het perceel Kraaienestweg 1 te Veere (wel) zal leiden tot de aanwezigheid van een reëel agrarisch bedrijf;
 - het advies aanleiding geeft tot een nadere analyse en beoordeling daarvan, niet alleen omdat de aan de AAZ gegeven opdracht in het advies niet correct is weergegeven, maar ook gezien de inhoud van het advies;
 - gezien het onjuist weergegeven in het advies van de aan de AAZ gegeven opdracht en de inhoud van het advies het te nemen besluit niet kan worden gedragen door een enkele verwijzing naar het advies, maar dat een nadere motivering vereist is;
 - uit het advies blijkt dat de AAZ zich op het standpunt stelt dat van een reëel agrarisch bedrijf in de zin van het bestemmingsplan eerst sprake is als de op het perceel voorziene paardenmelkerij daadwerkelijk in bedrijf is;
 - voor de vaststelling of in dit geval sprake is van een reëel agrarisch bedrijf in de zin van de van het bestemmingsplan in eerste instantie uitgegaan dient te worden van de definitie zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen;
 - voor de beoordeling of daarvan sprake is getoetst dient te worden aan de volgende elementen:
 - er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, hetgeen dient te blijken uit de aard en omvang van het bedrijf, de outillage van het bedrijf, de omvang van de bedrijfsgebouwen en het aanwezig zijn van kennis en ervaring bij het bedrijfshoofd;
 - de arbeidsbehoefte die het agrarische nevenberoepsbedrijf vergt;
 - het bedrijf voorziet in een substantieel deel van het inkomen.;
 - het ontbreken van inzicht in de boekhoudkundige bescheiden zijn oorzaak vindt in de voortzetting van de bedrijfsmatige activiteiten door J.A. de Keuning Pensioen B.V. vanaf 1 januari 2011 en dus niet in de afwezigheid van een agrarische bedrijfsvoering met een bepaalde omvang zoals in het advies wordt gesteld;
 - de aanvrager heeft informatie aangedragen over de bestaande en de toekomstige operationele bedrijfsvoering en de bedrijfseconomische parameters van het agrarisch bedrijf van aanvrager, en dat mede met inachtneming daarvan moet worden vastgesteld, dat het advies zich niet verdraagt met de uitspraken van de rechtbank Middelburg van 4 juni 2009 (LJN: BI6355) en van 13 augustus 2009 (LJN: BJ5258), nu (daarmee)

- vaststaat dat van een bedrijfsmatige opzet sprake is, welke bedrijfsmatige activiteiten in de toekomst nog op een hoger plan zullen worden gebracht door de exploitatie van de paardenmelkerij;
- de door aanvrager ontplooiden activiteiten kenmerken zich dan ook door een bedrijfsmatig karakter en onderscheiden zich daarin van hobbymatige activiteiten, zodat in ieder geval in dat opzicht wordt voldaan aan het begrip "reëel agrarisch bedrijf" zoals omschreven en bedoeld in het bestemmingsplan;
 - dit standpunt wordt overigens strikt genomen ondersteund door de beoordeling van de afzonderlijke relevante elementen als opgenomen in het advies van de AAZ, zodat het advies ook voor wat betreft opbouw en conclusie, in het licht van de ter zake relevante bestemmingsplanbepalingen, als onvoldoende consistent moet worden aangemerkt;
 - gelet op het voorgaande strookt het advies evenmin met vaste jurisprudentie van de ABRvS, welke jurisprudentie als uitgangspunt hanteert, dat een reëel agrarisch bedrijf reeds aanwezig moet worden geacht als sprake is van bedrijfsmatige activiteiten en er een aanzet is om een doelmatige(r) exploitatie van het bestaande agrarisch bedrijf te verzekeren, waarbij voldoende is dat deze aanzet zich manifesteert in de vorm van enigerlei mate van concrete planvorming ten dienste van het bedrijf;
 - voor beantwoording van de vraag of de agrarische activiteiten voorzien in een substantieel deel van het inkomen is de uitspraak van de rechtbank Middelburg van 21 januari 2010 (LJN: BL0996) relevant, waarin de rechtbank naar aanleiding van de door de AAZ bij brief van 14 mei 2009 gegeven uitleg over het begrip reëel agrarisch bedrijf heeft geoordeeld, dat het niet onredelijk is ter verduidelijking van de term "substantieel" aan te sluiten bij hetgeen in Bijlage II van de Handleiding bestemmingsplannen Buitengebied van de provincie Zeeland is opgenomen en dat met inachtneming daarvan als ondergrens geldt, dat ongeveer een kwart van het inkomen afkomstig is uit de agrarische activiteiten, waarmee een reëel agrarisch bedrijf zich onderscheidt van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 - de hiervoor vermelde uitspraak heeft ten aanzien van de gemeente Veere formele rechtskracht verkregen;
 - in het advies is de vraag of het bedrijf voorziet in een substantieel deel van het inkomen bevestigend beantwoord;
 - het college is van oordeel dat de plannen van aanvrager tot het oprichten van de voor een doelmatige exploitatie noodzakelijke paardenstal zodanig concreet zijn, dat in het licht van de hiervoor bedoelde jurisprudentie de aanwezigheid van een reëel agrarisch bedrijf moet worden aangenomen;
 - voor zover uit het advies geconcludeerd moet worden dat de aanvrager thans niet beschikt over een reëel agrarisch bedrijf en deze conclusie moet leiden tot een afwijzing van de verzochte ontheffing, het college het advies dan ook naast zich neerlegt;
 - ter aanvulling op het voorgaande zou het naar het oordeel van het college in de gegeven omstandigheden in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur zijn om, met een verwijzing naar het advies, in de omgevingsvergunning de opschortende voorwaarde op te nemen van daadwerkelijke exploitatie van de paardenmelkerij, ook nu het opschortende karakter van die voorwaarde als onevenredig bezwarend jegens de aanvrager moet worden aangemerkt;
 - het college is samengevat van oordeel, dat de conclusie van de AAZ dat in de huidige situatie geen sprake is van een reëel agrarisch bedrijf, in het licht van het voorgaande geen stand kan houden;
 - de aanvrager voldoet derhalve aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarde van het exploiteren van een reëel agrarisch bedrijf met een agrarisch bebouwingsvlak ter plaatse dat duurzaam minimaal 5 hectare grond in agrarisch gebruik heeft, waarvan 1 hectare aansluitend op het agrarisch bebouwingsvlak;
 - de afstand tussen de standplaatsen en overige voorzieningen ten behoeve van de uitbreiding en naastgelegen percelen met andere dan agrarische functies meer dan 50

meter bedraagt, zodat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen niet aangetast worden;

- de standplaatsen en overige voorzieningen ten behoeve van de uitbreiding worden niet aangelegd of opgericht binnen een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel, van een naburige woning en dat de afstand tot een beschermd stads- en dorpsgezicht 100 meter of meer bedraagt;
- wij advies hebben gevraagd aan de Stichting Landschapsbeheer Zeeland (SLZ) over de vraag of de uitbreiding gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- de SLZ heeft op 1 juni 2011 geadviseerd dat het bedrijf aan de Kraaienestweg 1 te Veere voldoet aan de vereisten gesteld door de Gemeente Veere op het gebied van landschappelijke inpassing en verevening in het kader van de uitbreiding van kleinschalige kampeerterreinen. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het toetsingformulier van de SLZ;
- vastgesteld is dat er met de uitbreiding geen kampeerterreinen op elkaar worden aangesloten waardoor een groter complex ontstaat en dat er ter plaatse geen andere kampeervormen worden uitgeoefend;
- de vergunninghouder gehouden is een extra buffercapaciteit te plaatsen om storingen in het rioleringsstelsel bij uitbreiding van de minicamping te voorkomen;
- wordt voldaan aan de overige uitgangspunten van de beleidsnota Kleinschalig kamperen Veere 2008, welke beleidsnota bij de beoordeling van de aanvraag is betrokken;
- gezien het bovenstaande, aan alle voorwaarden wordt voldaan en er geen redenen aanwezig zijn die de toestemming tot afwijking van het bestemmingsplan in de weg staan;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- de uitbreiding mag niet leiden tot een kleinschalig kampeerterrein met een omvang groter dan 25 standplaatsen.

Domburg, 28 september 2011

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,



Bijlagen

- Rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning

Bijlage: rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning

RECHTSMIDDELEN

Bezwaar en beroep

Indien u het met het besluit en de daarin opgenomen voorschriften en voorwaarden niet eens bent, kunt u op grond van het bepaalde in artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending van deze brief een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij ons college, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg. Ook andere belanghebbenden hebben deze mogelijkheid.

Een bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

Tevens kunnen belanghebbenden, indien onverwijld spoed gelet op de betrokken belangen dat vereist, gelijktijdig met of na het maken van bezwaar tegen dit besluit, de rechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek moet worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Middelburg, Postbus 5015, 4330 KA in Middelburg.

INWERKINGTREDING

Dit besluit treedt in werking de dag na verzenddatum van deze brief. Binnen zes weken kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen en de voorzieningenrechter vragen het besluit te schorsen. Wij moeten dan een nieuw besluit nemen. De vergunning kan dan worden gewijzigd of geweigerd. Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dat voor uw eigen risico.

INTREKKEN VERGUNNING

De gemeente kan onder omstandigheden uw vergunning intrekken. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als u geen gebruik maakt van uw vergunning. Ontwikkelingen kunnen het noodzakelijk maken dat de gemeente de nog niet gebruikte vergunning intrekt, bijvoorbeeld omdat de vergunning niet meer aansluit bij de visie op een bepaald gebied of thema. Aan het intrekken van een vergunning is een zorgvuldige procedure gekoppeld, waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om aan te geven waarom er nog geen gebruik van is gemaakt en of er nog wel gebruik van gemaakt zal gaan worden.



VERZONDEN 26 MAART 2012

[REDACTED]

datum : 21 maart 2012
 uw brief van :
 uw kenmerk :
 ons kenmerk : /12U.03153
 behandeld door : [REDACTED]
 doorkiesnummer: 0118-555 [REDACTED]
 afdeling : REO



onderwerp: wijziging kampeerontheffing en omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de minicamping

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van de ingediende bezwaren tegen de verleende kampeerontheffing ex artikel 2, sub c, van de Verordening kleinschalig kamperen en tegen de verleende omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de minicampings, hebben wij nog eens goed naar de betrokken besluiten gekeken. Met deze brief melden wij u het volgende.

Wijzigen beide besluiten

Bij het doornemen van de betrokken besluiten kwamen wij tot de conclusie dat per abuis een zinsnede in de omgevingsvergunning terecht is gekomen die in de kampeerontheffing had moeten staan. In de bijlage treft u de gewijzigde kampeerontheffing en de gewijzigde omgevingsvergunning aan. In de praktijk wijzigt er niets voor u.

Bezwaarschriften

Conform artikel 6:18 j.o. 6:19 Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt geacht de ingediende bezwaarschriften mede gericht te zijn tegen ons besluit tot wijziging van de verleende omgevingsvergunning en wijziging van de verleende kampeerontheffing. Wij zullen de gewijzigde besluiten dan ook toesturen naar de commissie bezwaarschriften ter advisering.

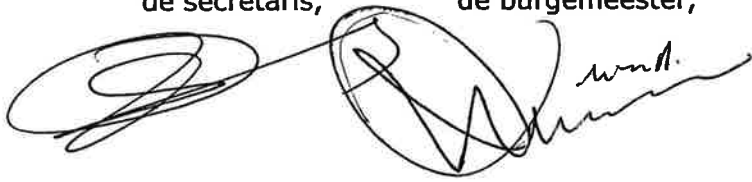
Bezwaar

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Veere, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg. Het bezwaarschrift moet binnen 6 weken na verzenddatum van deze brief worden ingediend. Een bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Wel kunnen belanghebbenden de voorzieningenrechter van de Rechtbank Middelburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 5015, 4330 KA Middelburg, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde hierbij is dat ook bezwaar gemaakt is. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zullen kosten in rekening gebracht worden door de Rechtbank Middelburg.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a cursive, somewhat abstract scribble. The second signature on the right is more legible, starting with a large 'W' and ending with a flourish. The initials 'wvd.' are written in a smaller, simpler hand above the end of the second signature.



VERZONDEN 26 MAART 2012

**WIJZIGING ONTHEFFING EX ARTIKEL 2 SUB C VERORDENING KLEINSCHALIG
KAMPEREN VEERE 2008, gewijzigd besluit.
Reg. Nr.: 11u.11453**

Burgemeester en wethouders van Veere;

Gezien de ontvankelijke aanvraag d.d. 10 juni 2010 van [REDACTED]
[REDACTED] ter verkrijging van een ontheffing als bedoeld in artikel 2 sub c van de Verordening kleinschalig kamperen Veere 2008 voor het uitbreiden van het kleinschalige kampeerterrein gelegen aan de Kraaienestweg 1, 4351 RS te Veere van 15 naar 25 standplaatsen voor de plaatsing van 10 extra niet-permanente kampeermiddelen;

overwegende dat:

- op 4 januari 2011 vergunning op grond van artikel 2 sub b van de Verordening kleinschalig kamperen 2008 verleend is voor het exploiteren van een kleinschalig kampeerterrein aan de Kraaienestweg 1, 4351 RS te Veere met 15 standplaatsen, waaronder 5 standplaatsen voor permanente kampeermiddelen;
- vastgesteld is dat de aanvrager voldoet aan de eisen zoals die zijn gesteld in artikel 2 sub c van deze verordening (exploitatie reëel agrarisch bedrijf met agrarisch bouwvlak en duurzaam minimaal 5 hectare agrarische gronden in gebruik);
- vastgesteld is dat op 28 september 2011 planologische toestemming is verkregen door verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- daarbij tevens is vastgesteld dat de aanvraag en de daarvan deel uitmakende bescheiden, al dan niet tussentijds aangevuld en aangepast en zowel bij het college als bij aanvrager genoegzaam bekend, voldoet aan de beleidsregels kleinschalig kamperen c.a. Veere 2008;
- dat adviesbureau Van Nuland & Partners op 26 juli 2011 een positief advies heeft uitgebracht over het door de aanvrager ingediende plan met betrekking tot kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie, welk advies deel uitmaakt van de bij dit besluit behorende bijlagen;
- de vergunninghouder gehouden is een extra buffercapaciteit te plaatsen om storingen in het rioleringsstelsel bij uitbreiding van de minicamping te voorkomen;
- op basis van deze bevindingen de aanvrager een schriftelijke principe instemming is gegeven en dat aanvrager onder voorbehoud en op eigen risico kon starten met de uitvoering van het uitbreidingsplan;
- aanvrager nog niet heeft voldaan aan de vereveningsinspanning;
- op 13 december 2011 een controleonderzoek ter plaatse is uitgevoerd waarbij is vastgesteld dat de goedgekeurde plannen voor uitbreiding nog niet geheel tot uitvoering zijn gebracht, aangezien de vereiste bufferput nog niet is aangebracht;
- er geen andere omstandigheden bekend zijn op grond waarvan het verlenen van een

kampeerontheffing voor bedoeld kleinschalig kampeerterrein zou moeten worden geweigerd;

- de ontheffing voor de duur van 5 jaar wordt verleend;
- dat de extra standplaatsen niet eerder in gebruik mogen worden genomen dan vanaf de dag van inwerkingtreding van de ontheffing.

BESLUITEN

1. aan [REDACTED] een ontheffing als bedoeld in artikel 2 sub c van de Verordening kleinschalig kamperen 2008 te verlenen voor het exploiteren van een kleinschalig kampeerterrein op het perceel aan de Kraaienestweg 1, 4351 RS te Veere met maximaal 10 extra standplaatsen voor niet-permanente kampeermiddelen gedurende het vastgestelde kampeerseizoen dat start op 1 maart en eindigt op 15 november van elk jaar, een en ander zoals is aangeduid op bijgaande situatietekening;
2. de ontheffing treedt in werking op 23 december 2011;
3. de bufferput dient uiterlijk 31 december 2013 te zijn gerealiseerd. Indien de bufferput niet op de hiervoor vermelde datum is gerealiseerd, vervalt de in deze ontheffing bedoelde toestemming tot het moment dat de bufferput is gerealiseerd en het college schriftelijk heeft bevestigd met de uitvoering akkoord te zijn;
4. de vereveningsinspanning dienen uiterlijk 31 december 2015 te zijn gerealiseerd. Indien de vereveningsinspanning niet op de hiervoor vermelde datum is gerealiseerd, vervalt de in deze ontheffing bedoelde toestemming tot het moment dat de vereveningsinspanning is gerealiseerd en het college schriftelijk heeft bevestigd met de uitvoering akkoord te zijn;
5. de van de omgevingsvergunning deel uitmakende gewaarmerkte bijlagen worden tevens geacht deel uit te maken van deze kampeerontheffing;
6. op de standplaatsen van het nieuw aangelegde terreingedeelte van het kampeerterrein, dat is aangegeven op bijgaande situatieschets, mogen uitsluitend **niet permanente** kampeermiddelen geplaatst worden: een tent, tentwagen, kampeerauto of een toercaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
7. op iedere standplaats voor niet-permanente kampeermiddelen mogen bij het kampeermiddel maximaal 2 bijzettentjes van elk maximaal zes vierkante meter worden geplaatst;
8. per standplaats in plaats van één kampeermiddel (inclusief bijzettentjes als bedoeld onder 6) maximaal 3 bijzettentjes mogen worden geplaatst;
9. aan de kampeerontheffing de algemene voorschriften te verbinden zoals vermeld in de bijlage;
10. de houder van deze ontheffing te wijzen op het controle- en sanctiebeleid dat onverkort van toepassing is op deze ontheffing.

Domburg, 19 maart 2012

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,





VERZONDEN 26 MAART 2012

WIJZIGING OMGEVINGSVERGUNNING

nummer: HZ_WABO-2011-08-329

**Wabo artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3
Reguliere procedure****HET COLLEGE VAN VEERE**

Gezien het verzoek van [REDACTED] d.d. 8 augustus 2011, ontvangen 9 augustus 2011, een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijk ordening te verlenen voor het vergroten van een kleinschalig kampeerterrein aan de locatie Kraaienestweg 1 te Veere, kadastraal bekend gemeente Veere, secties N 2629 en N 3179. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2011-08-329.

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten (tussen haakjes het artikel van de Wabo):

1. Het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub a van het bestemmingsplan "Kraaienestweg 1" (hierna: het bestemmingsplan) overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo met toepassing van artikel 3.5.1 van het bestemmingsplan en hiermee het aantal standplaatsen van een kleinschalig kampeerterrein zoals genoemd in artikel 3.4.1 sub a te vergroten tot maximaal 25 standplaatsen op het perceel Kraaienestweg 1 te Veere. (art. 2.1 lid 1 onder c)

onder de bepaling dat de bijgevoegde, gewaarmerkte documenten deel uitmaken van de vergunning.

PROCEDURE

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

1. gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de ministeriële Regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en dat wij om die reden de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

OVERWEGINGEN EN VOORSCHRIFTEN:

Activiteit: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel op gronden ligt waar het bestemmingsplan "Kraaienestweg 1" van kracht is;
- het perceel ligt op gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – landschaps en natuurwaarden" en medebestemming "Waarde-Archeologie-3";
- artikel 3.4.1 van de planregels bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping' ten hoogste 15 standplaatsen zijn toegestaan;
- de uitbreiding van het kleinschalig kampeerterrein is voorzien op percelen die zijn voorzien van de hiervoor vermelde aanduiding;

- de aanvraag voorziet in het vergroten van het aantal standplaatsen van een bestaand kleinschalig kampeerterrein tot 25 standplaatsen;
- de aanvraag om die reden in strijd met het bestemmingsplan is;
- artikel 4.3.1 van de planregels bepaalt dat het verboden is op of in de gronden met de bestemming "Waarde-Archeologie-3" zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
 - b. het ophogen van gronden met een hoogte van ten minste 2m;
 - c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - d. het planten of rooien van bomen;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- daarnaast moet rekening gehouden worden met graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van riolering, water en elektra;
- artikel 4.3.2 sub e van de planregels bepaalt dat het in artikel 4.3.1 gestelde verbod niet van toepassing is als burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning nodig is;
- op 24 augustus 2011 heeft de archeologisch deskundige het volgende verklaard:
Het plan van de uitbreiding van de minicamping bestaat uit een grote hoeveelheid van grotere en kleinere, verspreid gelegen werkzaamheden, waarbij ook de bodem zal worden verstoord. Het gaat om kleine "punt-verstorings", zoals het plaatsen van speeltoestellen e.d.. De gaten die hiervoor gegraven moeten worden, geven nauwelijks tot geen inzicht in de eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied. Ook de geplande sleuven voor leidingen zullen dermate smal zijn dat hierin moeilijk onderzoek kan worden uitgevoerd. Omdat in verreweg het grootste gedeelte van het gebied van de minicamping de bodem ongeroerd zal blijven, adviseer ik dan ook geen archeologisch onderzoek;
- gelet op het voorgaande geen aanlegvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 van de planregels vereist is;
- wij op grond van artikel 3.5.1 van de planregels af kunnen wijken om het aantal standplaatsen van een kleinschalig kampeerterrein te vergroten tot maximaal 25 standplaatsen, met dien verstande dat:
 - a. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 bedraagt, waarvan ten hoogste 5 permanente standplaatsen;
 - b. de bevoegdheid tot afwijking alleen kan worden gebruikt indien sprake is van een reëel agrarisch bedrijf dat tenminste 5 hectare grond in agrarisch gebruik heeft, waarvan tenminste 1 hectare aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
 - c. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naastgelegen percelen;
 - d. de uitbreiding gepaard dient te gaan met een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst, die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de landschappelijke inpassing bestaat uit een 7 meter brede beplantingsstrook dan wel uit een 5 meter brede beplantingsstrook met daarin een 1,5 meter hoge grondwal;
 2. de strook ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de grondwal zijn dicht ingeplant met streekeigen soorten bomen en struiken;
 3. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin wordt verwezen naar een opgesteld beplantingsplan waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing wordt vastgelegd.
 - e. in afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder b mogen bestaande gebouwen gebruikt worden voor sanitaire voorzieningen en recreatieruimten tot ten hoogste 200 m²;
 - f. in afwijking van het bepaalde onder e en 3.4.1 onder d mag een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen en kleinschalige recreatieruimte worden opgericht, indien wordt voldaan de volgende voorwaarden:
 1. er wordt ten hoogste één nieuw gebouw opgericht binnen het agrarisch bouwvlak of direct daaraan grenzend;

2. de oppervlakte van het gebouw zoals bedoeld onder 1 bedraagt ten hoogste 200 m²;
 3. aangetoond is dat de bestaande bebouwing niet geschikt is voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig is voor de agrarische bedrijfsvoering;
 4. het gebouw kan alleen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd indien is aangetoond dat oprichting binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f sub 4 mogen buiten het bouwvlak erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de minicamping en extensieve dagrecreatie worden gebouwd;
- hoewel het bestemmingsplan daartoe niet verplicht, aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) gevraagd is om te toetsen of de aanvrager een reëel agrarisch bedrijf exploiteert en of de aanvrager daarmee al dan niet voldoet aan de planregels;
 - de AAZ blijktens haar advies van 9 mei 2011 (hierna: het advies) heeft geoordeeld dat de aanvrager in de huidige situatie geen reëel agrarisch bedrijf exploiteert;
 - de AAZ van oordeel is dat het oprichten van een paardenmelkerij op het perceel Kraaienestweg 1 te Veere (wel) zal leiden tot de aanwezigheid van een reëel agrarisch bedrijf;
 - het advies aanleiding geeft tot een nadere analyse en beoordeling daarvan, niet alleen omdat de aan de AAZ gegeven opdracht in het advies niet correct is weergegeven, maar ook gezien de inhoud van het advies;
 - gezien het onjuist weergegeven in het advies van de aan de AAZ gegeven opdracht en de inhoud van het advies het te nemen besluit niet kan worden gedragen door een enkele verwijzing naar het advies, maar dat een nadere motivering vereist is;
 - uit het advies blijkt dat de AAZ zich op het standpunt stelt dat van een reëel agrarisch bedrijf in de zin van het bestemmingsplan eerst sprake is als de op het perceel voorziene paardenmelkerij daadwerkelijk in bedrijf is;
 - voor de vaststelling of in dit geval sprake is van een reëel agrarisch bedrijf in de zin van de van het bestemmingsplan in eerste instantie uitgegaan dient te worden van de definitie zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen;
 - voor de beoordeling of daarvan sprake is getoetst dient te worden aan de volgende elementen:
 - er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, hetgeen dient te blijken uit de aard en omvang van het bedrijf, de outillage van het bedrijf, de omvang van de bedrijfsgebouwen en het aanwezig zijn van kennis en ervaring bij het bedrijfshoofd;
 - de arbeidsbehoefte die het agrarische nevenberoepsbedrijf vergt;
 - het bedrijf voorziet in een substantieel deel van het inkomen;
 - het ontbreken van inzicht in de boekhoudkundige bescheiden zijn oorzaak vindt in de voortzetting van de bedrijfsmatige activiteiten door J.A. de Keuning Pensioen B.V. vanaf 1 januari 2011 en dus niet in de afwezigheid van een agrarische bedrijfsvoering met een bepaalde omvang zoals in het advies wordt gesteld;
 - de aanvrager heeft informatie aangedragen over de bestaande en de toekomstige operationele bedrijfsvoering en de bedrijfseconomische parameters van het agrarisch bedrijf van aanvrager, en dat mede met inachtneming daarvan moet worden vastgesteld, dat het advies zich niet verdraagt met de uitspraken van de rechtbank Middelburg van 4 juni 2009 (LJN: BI6355) en van 13 augustus 2009 (LJN: BJ5258), nu (daarmee) vaststaat dat van een bedrijfsmatige opzet sprake is, welke bedrijfsmatige activiteiten in de toekomst nog op een hoger plan zullen worden gebracht door de exploitatie van de paardenmelkerij;
 - de door aanvrager ontplooid activiteiten kenmerken zich dan ook door een bedrijfsmatig karakter en onderscheiden zich daarin van hobbymatige activiteiten, zodat in ieder geval in dat opzicht wordt voldaan aan het begrip "reëel agrarisch bedrijf" zoals omschreven en bedoeld in het bestemmingsplan;
 - dit standpunt wordt overigens strikt genomen ondersteund door de beoordeling van de afzonderlijke relevante elementen als opgenomen in het advies van de AAZ, zodat het advies ook voor wat betreft opbouw en conclusie, in het licht van de ter zake relevante bestemmingsplanbepalingen, als onvoldoende consistent moet worden aangemerkt;
 - gelet op het voorgaande strookt het advies evenmin met vaste jurisprudentie van de ABRvS, welke jurisprudentie als uitgangspunt hanteert, dat een reëel agrarisch bedrijf

- reeds aanwezig moet worden geacht als sprake is van bedrijfsmatige activiteiten en er een aanzet is om een doelmatige(r) exploitatie van het bestaande agrarisch bedrijf te verzekeren, waarbij voldoende is dat deze aanzet zich manifesteert in de vorm van enigerlei mate van concrete planvorming ten dienste van het bedrijf;
- voor beantwoording van de vraag of de agrarische activiteiten voorzien in een substantieel deel van het inkomen is de uitspraak van de rechtbank Middelburg van 21 januari 2010 (LJN: BL0996) relevant, waarin de rechtbank naar aanleiding van de door de AAZ bij brief van 14 mei 2009 gegeven uitleg over het begrip reëel agrarisch bedrijf heeft geoordeeld, dat het niet onredelijk is ter verduidelijking van de term "substantieel" aan te sluiten bij hetgeen in Bijlage II van de Handleiding bestemmingsplannen Buitengebied van de provincie Zeeland is opgenomen en dat met inachtneming daarvan als ondergrens geldt, dat ongeveer een kwart van het inkomen afkomstig is uit de agrarische activiteiten, waarmee een reëel agrarisch bedrijf zich onderscheidt van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 - de hiervoor vermelde uitspraak heeft ten aanzien van de gemeente Veere formele rechtskracht verkregen;
 - in het advies is de vraag of het bedrijf voorziet in een substantieel deel van het inkomen bevestigend beantwoord;
 - het college is van oordeel dat de plannen van aanvrager tot het oprichten van de voor een doelmatige exploitatie noodzakelijke paardenstal zodanig concreet zijn, dat in het licht van de hiervoor bedoelde jurisprudentie de aanwezigheid van een reëel agrarisch bedrijf moet worden aangenomen;
 - voor zover uit het advies geconcludeerd moet worden dat de aanvrager thans niet beschikt over een reëel agrarisch bedrijf en deze conclusie moet leiden tot een afwijzing van de verzochte ontheffing, het college het advies dan ook naast zich neerlegt;
 - ter aanvulling op het voorgaande zou het naar het oordeel van het college in de gegeven omstandigheden in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur zijn om, met een verwijzing naar het advies, in de omgevingsvergunning de opschortende voorwaarde op te nemen van daadwerkelijke exploitatie van de paardenmelkerij, ook nu het opschortende karakter van die voorwaarde als onevenredig bezwarend jegens de aanvrager moet worden aangemerkt;
 - het college is samengevat van oordeel, dat de conclusie van de AAZ dat in de huidige situatie geen sprake is van een reëel agrarisch bedrijf, in het licht van het voorgaande geen stand kan houden;
 - de aanvrager voldoet derhalve aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarde van het exploiteren van een reëel agrarisch bedrijf met een agrarisch bebouwingsvlak ter plaatse dat duurzaam minimaal 5 hectare grond in agrarisch gebruik heeft, waarvan 1 hectare aansluitend op het agrarisch bebouwingsvlak;
 - de afstand tussen de standplaatsen en overige voorzieningen ten behoeve van de uitbreiding en naastgelegen percelen met andere dan agrarische functies meer dan 50 meter bedraagt, zodat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen niet aangetast worden;
 - de standplaatsen en overige voorzieningen ten behoeve van de uitbreiding worden niet aangelegd of opgericht binnen een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel, van een naburige woning en dat de afstand tot een beschermd stads- en dorpsgezicht 100 meter of meer bedraagt;
 - wij advies hebben gevraagd aan de Stichting Landschapsbeheer Zeeland (SLZ) over de vraag of de uitbreiding gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - de SLZ heeft op 1 juni 2011 geadviseerd dat het bedrijf aan de Kraaienestweg 1 te Veere voldoet aan de vereisten gesteld door de Gemeente Veere op het gebied van landschappelijke inpassing en verevening in het kader van de uitbreiding van kleinschalige kampeerterreinen. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het toetsingformulier van de SLZ;
 - vastgesteld is dat er met de uitbreiding geen kampeerterreinen op elkaar worden aangesloten waardoor een groter complex ontstaat en dat er ter plaatse geen andere kampeervormen worden uitgeoefend;
 - wordt voldaan aan de overige uitgangspunten van de beleidsnota Kleinschalig kamperen Veere 2008, welke beleidsnota bij de beoordeling van de aanvraag is betrokken;

- gezien het bovenstaande, aan alle voorwaarden wordt voldaan en er geen redenen aanwezig zijn die de toestemming tot afwijking van het bestemmingsplan in de weg staan;

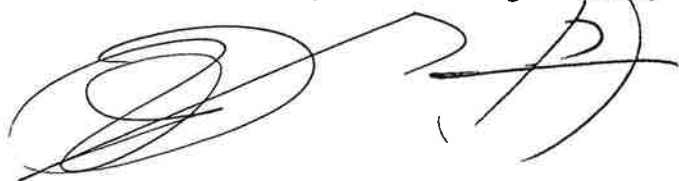
2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- de uitbreiding mag niet leiden tot een kleinschalig kampeerterrein met een omvang groter dan 25 standplaatsen.

Domburg, 19 maart 2012

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,



Bijlagen

- Rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning

Bijlage: rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning

RECHTSMIDDELEN Bezwaar en beroep

Indien u het met het besluit en de daarin opgenomen voorschriften en voorwaarden niet eens bent, kunt u op grond van het bepaalde in artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending van deze brief een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij ons college, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg. Ook andere belanghebbenden hebben deze mogelijkheid.

Een bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

Tevens kunnen belanghebbenden, indien onverwijld spoed gelet op de betrokken belangen dat vereist, gelijktijdig met of na het maken van bezwaar tegen dit besluit, de rechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek moet worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Middelburg, Postbus 5015, 4330 KA in Middelburg.

INWERKINGTREDING

Dit besluit treedt in werking de dag na verzenddatum van deze brief. Binnen zes weken kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen en de voorzieningenrechter vragen het besluit te schorsen. Wij moeten dan een nieuw besluit nemen. De vergunning kan dan worden gewijzigd of geweigerd. Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dat voor uw eigen risico.

INTREKKEN VERGUNNING

De gemeente kan onder omstandigheden uw vergunning intrekken. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als u geen gebruik maakt van uw vergunning. Ontwikkelingen kunnen het noodzakelijk maken dat de gemeente de nog niet gebruikte vergunning intrekt, bijvoorbeeld omdat de vergunning niet meer aansluit bij de visie op een bepaald gebied of thema. Aan het intrekken van een vergunning is een zorgvuldige procedure gekoppeld, waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om aan te geven waarom er nog geen gebruik van is gemaakt en of er nog wel gebruik van gemaakt zal gaan worden.



13U.02986

14

G E M E E N T E



Jf VERZONDEN 29 MEI 2013

[Redacted]

datum : 24 mei 2013
 uw brief van : 10 november 2011
 uw kenmerk : 134/L003/MG/101111
 ons kenmerk : 11I.10194/13U.02986
 behandeld door : [Redacted]
 doorkiesnummer : (0118) 555 [Redacted]
 afdeling : REO

onderwerp: beslissing op bezwaar omgevingsvergunning minicamping Haflingerhof
 De Heksenketel

Geachte [Redacted],

Door [Redacted], is, namens J.A. de Keuning Pensioen BV en [Redacted] (hierna: bezwaarmakers), een bezwaarschrift ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening, voor het vergroten van een kleinschalig kampeerterrein aan de locatie Kraaienestweg 1 te Veere. Het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning dateert van 28 september 2011, verzonden op 29 september 2011, vervangen door het besluit van 23 december 2011, verzonden 23 december 2011, vervangen door het besluit van 19 maart 2012, verzonden 26 maart 2012. Wij hebben besloten om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. In de onderstaande brief leggen wij uit waarom wij deze beslissing hebben genomen.

Besluit

Het bezwaarschrift is ongegrond.

Verloop

Op 11 november 2011 is door ons het betreffende bezwaarschrift ontvangen. De gronden van bezwaar zijn kenbaar gemaakt bij brief van 27 december 2011, ingekomen 28 december 2011. Het bestreden besluit is gewijzigd bij besluit van 23 december 2011 en 19 maart 2012, beide wijzigingen zijn voor bezwaarmakers geen aanleiding geweest om het bezwaarschrift in te trekken. Het bezwaarschrift is hierdoor eveneens gericht tegen de besluiten van 23 december 2011 en 19 maart 2012. Bezwaarmakers zijn door de commissie Bezwaarschriften uitgenodigd voor een hoorzitting op 2 februari 2012. Op verzoek van bezwaarmakers is deze hoorzitting uitgesteld. De hoorzitting heeft vervolgens plaatsgevonden op 8 maart 2012, namens bezwaarmakers was de heer A.H. van Leeuwen, van Van Leeuwen Advies, aanwezig. De commissie Bezwaarschriften heeft na het horen van de betrokken partijen een advies uitgebracht.

Wij waren in de veronderstelling dat wij na het ontvangen van het advies van de commissie Bezwaarschriften een beslissing hadden genomen op het bezwaarschrift verwoord in de brief van 19 juni 2012, verzonden 21 juni 2012 (kenmerk 12U.12421). Na de door u gezonden brief van 21 mei 2013 hebben wij de brief van 19 juni 2012, verzonden 21 juni 2012 opnieuw bekeken. Na bestudering van de brief van 19 juni 2012, verzonden 21 juni 2012, blijkt dat de inhoud gelijk is aan de beslissing op het bezwaarschrift dat was ingediend tegen de ontheffing t.b.v. het kampeerterrein aan de locatie Kraaienestweg 1 te Veere. Dit is niet juist en wij bieden u hiervoor dan ook onze excuses aan. Om deze onjuistheid te herstellen hebben wij nu alsnog een inhoudelijke beslissing op bezwaar voor u op papier gezet.

correspondentie-adres:
 Postbus 1000
 4357 ZV Domburg

tel.: 0118-555444
 fax: 0118-555433
 e-mail: gemeente@veere.nl

BNG: 285074571
 IBAN: NL73BNGH0285074571
 BIC: BNGHNL2G

bezoekadres:
 Traverse 1
 Domburg

Overwegingen

Alvorens over te gaan tot het nemen van een besluit hebben wij de commissie Bezwaarschriften advies gevraagd. De commissie heeft aan burgemeester en wethouders advies uitgebracht. Een kopie van dit advies sluiten wij hierbij in. Na het advies van de commissie Bezwaarschriften is door mevrouw M. Guiran, van Guiran Administratieve Diensten, nog een aanvulling van de bezwaren ingediend. Alvorens wij een beslissing op het bezwaarschrift hebben genomen hebben wij deze aanvulling bestudeerd. Na bestudering zijn wij tot de conclusie gekomen dat de ingediende aanvulling geen ander licht werpt op hetgeen reeds is behandeld. Wij conformeren ons aan het advies van de commissie Bezwaarschriften en verwijzen u naar de inhoud hiervan voor de motivering van ons besluit.

Conclusie

Er is niet gebleken dat de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening, voor het vergroten van een kleinschalig kampeerterrein aan de locatie Kraaienestweg 1 te Veere ten onrechte is verleend. Dit met als gevolg dat het bezwaarschrift ongegrond moet worden verklaard.

Bent u het niet eens met dit besluit of een gedeelte hiervan?

U en andere belanghebbenden kunnen een beroepschrift sturen naar de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht (Postbus 90006, 4800 PA Breda), zoals vermeld aan de onderzijde van deze beschikking. Uitgebreide informatie vindt u op onze website www.veere.nl. Voor meer informatie kunt u ook contact met ons opnemen. U kunt hiervoor bellen met [REDACTED] (0118) 555[REDACTED].


Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Veere,

de secretaris,

de burgemeester,

 B.S.M. Heintjes MCM

 drs. R.J. van der Zwaag

Als we er telefonisch niet uitkomen dan kunt u binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een beroepschrift aan de rechtbank toesturen. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van een DigiD code. De rechtbank brengt hier kosten voor in rekening. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat minimaal de volgende onderdelen: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de reden van het beroep. Het beroepschrift moet binnen de daarvoor gestelde termijn door de rechtbank zijn ontvangen. Stuur iemand anders namens u een beroepschrift in? Stuur dan een volmacht mee. Als beroep wordt ingediend kan, als het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, ook een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Het adres is Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De rechtbank brengt hiervoor kosten in rekening.