

Toetsingsformulier bouwplangegevens principeverzoek (=schetsplan)

Plan: het realiseren van een recreatieterrein	No. P2017121
Aanvrager: Roompot Projects	Ex.no.
Bouwadres: Anna Frisoweg in Kamperland	Ontvangen: 18
Kadastraal: Wissenkerke, S925	december 2017

Soort aanvraag: principe verzoek

Casemanager: XXXXXXXXXX

Bestemmingsplan: Recreatieconcentratie De Roompot 2015
Bestemming: Recreatie, kampeerterrein / Waarde archeologie 4, vrijwaringszone dijk
Strijdig met het bestemmingsplan:

Recreatie: Artikel 5 lid 5.2.3 Kampeerterrein

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

5.2.3.1 Recreatieve verblijfseenheden

- a. het aantal recreatieve verblijfseenheden bedraagt maximaal 1475;
- b. de oppervlakte van een recreatieve verblijfseenheid bedraagt maximaal 70 m²;
- c. de totale hoogte van een recreatieve verblijfseenheid bedraagt maximaal 5,5 meter;
- d. de onderlinge afstand tussen een recreatieve verblijfseenheid bedraagt minimaal 5 meter.

Hieraan moet dus worden getoetst.

De hoogte van de recreatiewoningen is op het hoogste punt 4,5 meter, gemeten t.o.v. het omliggende maaiveld. De onderlinge afstand is meer dan 5 meter.

Oppervlakte meten volgens bestemmingsplan:

De huisjes voldoen aan de definitie van recreatieve verblijfseenheid en aan de definitie van kampeermiddel zoals omschreven in het bestemmingsplan.

De verblijfseenheden hebben een oppervlakte van 70m² maar er is ook een overkapping beoogd. Volgens artikel 1 lid 1.58 is een overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden. De overkapping voldoet aan deze definitie. Dit betekent dat de overkapping een bouwwerk geen gebouw zijnde is.

Het bebouwde oppervlakte moet volgens artikel 2 lid 2.9 het bebouwde oppervlak als volgt worden gemeten: het bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald.

De oppervlakte van bouwwerken geen gebouw zijnde blijven hier buiten beschouwing. Een overkapping blijft hier dan ook buiten beschouwing omdat dit een bouwwerk geen gebouw zijnde is.

Artikel 2: 2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

De oppervlakte van de recreatieve verblijfseenheden is 70m².

Waarde archeologie 4

In artikel 12 lid 12.5.1 is opgenomen dat er een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm;
- c. -
- d. -
- e. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere verhardingen;
- f. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

Er is dus vergunning nodig voor alle bovenstaande werkzaamheden, want dit worden uitgevoerd bij de aanleg van het terrein. Er zijn nog een aantal voorwaarden aan verbonden, genoemd in het bestemmingsplan.

Waterkering

Op grond van artikel 15 lid 15.1.2 sub a mogen er alleen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Er is hier sprake van gebouwen. Er kan op grond van artikel 15 lid 15.3.1 met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het bouwen van bouwwerken mits de waterstaatkundige functie niet onevenredig wordt geschaad. Op grond van artikel 15 lid 15.3.2 dienen we advies in te winnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

Volgens artikel 3 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht is er geen omgevingsvergunning nodig voor een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf mits dit niet hoger is dan 5 meter en niet groter dan 70m² en mits dit passend is binnen het bestemmingsplan.