

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Uitgebreide procedure

Documentnummer: D-25-2521125

Aanvraag

Wij hebben op 29 januari 2025 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet ontvangen van Gemeente Dordrecht, [REDACTED], met omschrijving: "het afwijken van de regels in het omgevingsplan" voor het in gebruik nemen van een deel van parkeerterrein Tijpoort voor 6 camperplaatsen.

Deze aanvraag gaat over de locatie: Tijpoort ong. te Dordrecht.

U diende deze aanvraag in met nummer 2025012900158 via het Omgevingsloket online.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-25-457719

De volgende activiteit is op 29 januari 2025 aangevraagd:

- Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplans)

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 5.8 van de Omgevingswet.

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Omgevingswet, besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplans)

Omschrijving van plan of project

Het op 29 januari 2025 door de gemeente Dordrecht ingediende plan voorziet in het in gebruik nemen van een deel van parkeerterrein Tijpoort voor 6 camperplaatsen.

Vanwege het vervallen van de tijdelijke camperlocaties in het gebied Stadswerven en nabij het Energiehuis is in 2019 gezocht naar een alternatieve camperplek nabij de binnenstad. Geconstateerd is, dat een deel van het parkeerterrein van de drie watersportverenigingen die de Vlijhaven gebruiken aan de Tijpoort de beste locatie is om als camperplek te ontwikkelen.

De camperplaatsen zijn aanwezig in de zuidwestelijke hoek van het parkeerterrein. Dit parkeerterrein bestaat uit totaal 109 parkeerplaatsen. De plaatsen zijn bereikbaar vanaf de Noordendijk via de bestaande toegang van Tijpoort. Maximaal 6 campers mogen ter plaatse van de markeringen in de zuidwestelijke hoek van het parkeerterrein staan. Op de rest van het parkeerterrein is plaatsing van campers niet toegestaan; daar wordt geparkeerd door de Watersportverenigingen Drechtstad, De Kievit en EMF.

De benodigde oppervlakte per camperplaats bedraagt ca. 40 m² (8 x 5).

Gedacht wordt aan sobere camperplaatsen: zonder douche- en toiletruimten of andere voorzieningen. Het plan voor de aanleg van de camperplaatsen behelst in feite het aanbrengen van markeringen op het wegdek van de huidige parkeerplaats, het aanbrengen van een (centrale) water- en stroomvoorziening en het aanbrengen van een registratiezuil, waar de aanmelding van campers plaats kan vinden. Voor afval wordt een prullenbak geplaatst.

Het is niet te voorkomen dat de gebruikers van de campingplaatsen ook buiten zullen verblijven. In de huishoudelijke regels (bijgevoegd) is opgenomen dat dit recreatieve gebruik beperkt zal mogen plaatsvinden, dus bijvoorbeeld geen gebruik van barbecues. Er komt geen extra groenafscherming rond de camperplaatsen. Het bestaande groen tussen de camperplaatsen en de haven blijft gehandhaafd.

Wij hebben verder besloten om aan deze vergunning een voorschrift te verbinden. Dit voorschrift is opgenomen in de activiteitgebonden bijlage B.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt. In de bijlage B zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, het/de activiteitgebonden voorschrift, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet kan worden gevolgd. De beschikking is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Volledigheid aanvraag

De Omgevingsregeling bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 7 februari 2025 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 19 februari 2025 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Reeds ingebrachte Zienswijze(n)

De aanvrager heeft richting omgeving voldoende gecommuniceerd over dit plan (zie Participatie blz. 7 en 8).

De meeste bewoners van aangrenzende woningen zijn er niet positief over als op het bestaande parkeerterrein plaatsing van 6 campers mogelijk wordt gemaakt. De reacties zijn hoofdzakelijk negatief en als de camperplaatsen dan toch moeten komen, kiezen de meeste bewoners voor een locatie zo ver mogelijk van de eigen woning vandaan.

Door middel van de brief d.d. 8 januari 2025 heeft de aanvrager - gemeente Dordrecht - gemeld aan de eigenaren en gebruikers rondom het parkeerterrein dat e.e.a. verder voorbereid is en dat op korte termijn een aanvraag om omgevingsvergunning zou worden ingediend (betreft brief aan belanghebbenden camperplaatsen Parkeerterrein Tijpoort te Dordrecht met kenmerk 2521546 d.d. 8 januari 2025, ingediend d.d. 29 januari 2025).

Zienswijze 1 ingediend d.d. 18 januari 2025

Op 18 januari 2025 is op de brief d.d. 8 januari 2025 door de indiener van zienswijze 1 gereageerd en al een zienswijze ingediend.

Overeenkomstig het gestelde verzoek in de brief is de indiener van zienswijze 1 door ons gehoord op 26 februari 2025. De indiener van zienswijze 1 heeft de gelegenheid gehad de inhoud van de brief en de bezwaren mondeling toe te lichten. Een toelichting is verder gegeven op onder meer de aanleiding, de achtergronden, de verschillende varianten en het proces dat is doorlopen. En dat in dat kader van een brede afweging een en ander heeft geleid tot indiening van de huidige aanvraag om omgevingsvergunning.

Hierop is door de gemeente gereageerd middels een brief d.d. 26 februari met kenmerk 2521546 Camperplaatsen Vlijhaven -- vervolg op overleg d.d. 26 februari 2025.

In deze brief is aangegeven dat wij deze brief zullen betrekken bij onze definitieve besluitvorming over deze vergunning.

Reacties na publicaties van deze aanvraag

Na publicatie van de onderhavige aanvraag hebben diverse omwonenden geïnformeerd naar de huidige aanvraag. Men heeft echter nog geen verdere schriftelijke zienswijzen ingediend.

Ontwerpbeschikking

Gelet op het bovenstaande en i.v.m. verder nog te verwachte zienswijzen uit de directe omgeving wordt voor deze verhoudingsgewijs (relatief) kleine ontwikkeling toch de toepassing BOPA-uitgebreid geadviseerd.

Ofwel: terinzagelegging van het ontwerpbesluit met de mogelijkheid aan belanghebbenden in de omgeving om daarop te reageren. Op deze wijze kan ook in het kader van deze aanvraag om omgevingsvergunning een brede afweging plaatsvinden.

Verlengen beslistermijn

Wij hebben op 27 maart 2025 de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, eenmalig met 6 weken verlengd (naar 18 mei 2025). Dit hebben wij gedaan op grond van artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet.

Beslistermijn van orde op uw aanvraag

Er is sprake van een beslistermijn van orde.

Er is sprake van een uitgebreide procedure en de Omgevingswet is vanaf 1 januari 2024 in werking getreden.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Vanaf 16 mei 2025 is de ontwerp beschikking zes weken ter inzage gelegd. In deze periode wordt een eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en kan eenieder aangeven of men het al dan niet eens is met ons voorgenomen besluit. Ingevolge artikel 4:8 Awb stelt een bestuursorgaan namelijk een derde-belanghebbende in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen tegen de beschikking. Indien er een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om tot verlenen van de vergunning over te kunnen gaan is het voorstelbaar, dat de belangen van een of meer burens voor de beslissing relevant worden en zij in dat geval gehoord moeten worden (Memorie van Toelichting, parlementaire geschiedenis Awb 1, p. 254). Artikel 4:8 Awb ziet niet toe op de rechtsbescherming van de belanghebbenden (daar is immers de mogelijkheid tot het instellen van beroep voor bedoeld), maar heeft als strekking om de zorgvuldige voorbereiding van de beschikking te bevorderen.

Nu nog geen rechtsbescherming mogelijk

Tegen deze ontwerpbeschikking kan nog geen beroepsschrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u aankijkt tegen ons voorgenomen besluit. Beroep instellen kan pas tegen de uiteindelijke beschikking, die wordt genomen na het hebben doorlopen van de voorbereidingsprocedure. In die definitieve beschikking staat hoe beroep kan worden ingesteld.

Inwerkingtreding van de uiteindelijke beschikking

Na de voorbereidende procedure zal er dus een definitief besluit worden genomen. Dat besluit (de beschikking) treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van gemeente Dordrecht,
namens dezen,



Wvd. manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum verzonden: 13 mei 2025

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag
die is geregistreerd onder nummer: Z-25-457719

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

Algemeen/diverse advisering:

- Publiceerbare aanvraag Afwijken van regels in het omgevingsplan blz. 1 t/m 7 voor het plaatsen van 6 camperplaatsen Parkeerterrein Tijpoort te Dordrecht ingediend d.d. 29 januari 2025;
- Brief aan belanghebbenden camperplaatsen Parkeerterrein Tijpoort te Dordrecht kenmerk 2521546 d.d. 8 januari 2025, ingediend d.d. 29 januari 2025;
- Brief aan indiener zienswijze 1 d.d. 26 februari met kenmerk 2521546 Camperplaatsen Vlijhaven -- vervolg op overleg d.d. 26 februari 2025;
- Huisregels camperplaatsen Vlijhaven te Dordrecht blz. 1 ingediend d.d. 29 januari 2025;
- Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsplanactiviteit Camperplaatsen Vlijhaven (BOPA) blz. 1 t/m 5, ingediend d.d. 29 januari 2025;
- Memo Z-25-457719 inzake Aanvullende gegevens versie 2 volgens brief D-25-2506266 d.d. 7 februari 2025, ingediend d.d. 19 februari 2025.

Tekenwerk:

- Tekeningenset locatie bestaand en nieuw blz. 1 t/m 3 ingediend d.d. 19 februari 2025.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-25-457719

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschrift, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

(Buitenplanse) Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)

Overwegingen

OMGEVINGSPLAN(NEN)

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit onder meer de 2 (voormalige) voormalige bestemmingsplannen "Reeland" en de "Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht".

1. Bestemmingsplan "Reeland"

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Reeland, vastgesteld op 26 november 2013.

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming "Verkeer" (artikel 14). Daarnaast valt de aanvraag binnen de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3 (artikel 22) en "Waterstaat-Waterkering (artikel 24)".

Het aanleggen van camperplaatsen is in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplan, meer specifiek het bestemmingsplan Reeland in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

A. De aanvraag valt binnen de enkelbestemming "Verkeer".

De grond waarop de camperplaatsen zouden kunnen komen heeft de bestemming Verkeer. Het stallen en gebruiken van campers valt binnen de bestemming Recreatie.

Strijdigheid: Strijdigheid recreatief gebruik van camperplaatsen op de bestemming Verkeer

Beschrijving strijdigheid

Er is een strijdigheid geconstateerd met artikel 14.1 in verband met het recreatief gebruik van de te stallen campers op de parkeerplaatsen (strijdigheid qua recreatief gebruik door de camperplaatsen op de parkeerplaatsen).

B. De aanvraag valt ook binnen de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3".

De voor 'Waarde – Archeologie- 3' aangewezen gronden zijn volgens artikel 22.1, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

Naar ons oordeel past de aanvraag binnen deze dubbelbestemming en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels, omdat er geen werkzaamheden plaatsvinden waardoor de grond wordt geroerd.

C. De aanvraag valt deels binnen de bestemming "Waterstaat-Waterkering".

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn volgens artikel 24.1, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

Ten behoeve van de in lid 24.1 bedoelde bestemming zijn volgens artikel 24.2.1.a uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan.

Het aanbrengen van markeringen op het wegdek van de huidige parkeerplaats, het aanbrengen van een (centrale) water- en stroomvoorziening en het aanbrengen van een registratiezuil, waar de aanmelding van campers plaats kan vinden past naar ons oordeel binnen deze dubbelbestemming en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

II. "Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht"

Zoals in het kopje "Omschrijving plan of project" is aangegeven dat het parkeerterrein, waar de camperplaatsen worden voorzien, bestaat uit 109 parkeerplaatsen. Voorafgaand aan het bepalen van het aantal camperplaatsen heeft onderzoek plaatsgevonden naar het gebruik/de bezetting van het parkeerterrein. Ook is overleg gepleegd met de drie daar actieve watersportverenigingen. Geconstateerd is, dat de bezetting van het parkeerterrein op hoogtijdagen in de zomerperiode (zaterdag en zondag) niet hoger is dan 70%. Door de nu beoogde 6 camperplaatsen komen 24 parkeerplaatsen te vervallen, waardoor nog het aantal van 85 parkeerplaatsen (dus bijna 80%) resteert. Het is de bedoeling dat deze 85 plaatsen in gebruik blijven bij de watersportverenigingen en deze plaatsen zijn -net zoals nu- niet openbaar.

Gelet op het vorenstaande kan dus geconcludeerd worden dat de reductie in parkeerplaatsen geen bezwaar is. Op piek momenten in de zomer is de het gebruik van het parkeerterrein lager dan de capaciteit van het terrein in de beoogde situatie. Ook voor de omliggende woningen verandert de parkeersituatie niet.

De verandering is op het aantal verkeersbewegingen in deze ontwikkeling verwaarloosbaar. De camperplaatsen hebben geen groter verkeer aantrekkende werking dan de parkeerplaatsen die vervallen.

Naar ons oordeel past de aanvraag, binnen de regels van het omgevingsplan.

Uit het bovenstaande blijkt dat de aanvraag in strijd is met het Omgevingsplan. Daarom heeft u de activiteit het Afwijken van regels van het Omgevingsplan aangevraagd. Wij zijn nagegaan of deze buitenplanse Omgevingsplanactiviteit kan worden vergund.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

Met gebruikmaking van artikel 8.0a tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan worden afgeweken van het omgevingsplan voor zover er wordt voorzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De welstandsbeoordeling blijft achterwege, omdat de camperplaatsen niet of nauwelijks boven het maaiveld uitsteken.

PARTICIPATIE

De aanvrager heeft voldoende participatie toegepast in de omgeving.

Uitgebreide communicatie over dit plan al vanaf 2019

Met de voorzitters, besturen en leden van de Watersportverenigingen en de bewoners/gebruikers van de nabij gelegen (woon)bebouwing heeft vanaf 18 november 2019 verschillende keren communicatie plaatsgevonden.

Vanwege de beperkingen als gevolg van de corona-situatie was toen helaas, maar noodgedwongen, sprake van tijdsverloop tussen de vier verschillende ontmoetingen/bijeenkomsten. Op 18 november 2019 zijn alle leden van de WSV's via de verenigingen uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst op 2 december 2019 (tussen 17.30 en 18.30 uur). Ook de bewoners van het plan Tij en de gebruikers van de woonarken in de Vlijhaven zijn als belanghebbenden in de omgeving op 18 november 2019 schriftelijk uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 2-12-2019 (tussen 19.00 en 20.15 uur). Daarnaast was sprake van contact met de bewonersvereniging Plan Tij. Daar is de brief met uitnodiging digitaal naar toegestuurd voor plaatsing op de website. Diverse varianten en afwegingen zijn destijds besproken. De notitie waarin terugkoppeling heeft plaatsgevonden van de inhoud en het participatieproces over de verschillende varianten is aan de orde geweest in een vergadering van de raadscommissie.

Uit deze participatie is het volgende gebleken:

De meeste bewoners van aangrenzende woningen zijn er niet positief over als op het bestaande parkeerterrein plaatsing van 6 campers mogelijk wordt gemaakt. De watersportverenigingen zijn wel positief over de planontwikkeling.

Door middel van de brief d.d. 8 januari 2025 heeft de aanvrager - gemeente Dordrecht - gemeld aan de eigenaren en gebruikers rondom het parkeerterrein dat e.e.a. verder voorbereid is en dat op korte termijn een aanvraag om omgevingsvergunning zou worden ingediend.

MOTIVERING AFWIJKEN

Van het omgevingsplan kan worden afgeweken met een goede belangen afweging en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij hebben de volgende afweging gemaakt:

Advies Stedenbouw:

Stedenbouwkundig is het plaatsen van camperplaatsen op deze al voor recreatieve activiteiten (jachthaven) gebruikte parkeerplaats een logische functie en plek nabij de binnenstad. Het tijdelijk parkeren van auto's en bestelbusjes is reeds mogelijk op deze parkeerplaats. Er wordt nu de mogelijkheid verkend om hier, op een beperkte uithoek van de parkeerplaatsen maximaal 6 campers te laten parkeren en kort te verblijven. Dit doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige invulling van deze plek en wordt gezien als passende oplossing voor deze recreatieve functie. Aangezien de inrichting minimaal wordt aangepast zijn er ook geen stedenbouwkundige argumenten om het niet te accorderen.

Advies Toerisme/recreatie:

Begin 2020 is de camperplaats nabij het Energiehuis komen te vervallen ten behoeve van andere ontwikkelingen. Dit betekent dat het camperplaats aanbod in de binnenstad teruggebracht is naar 2 camperplaatsen op de Weeskinderdijk parkeerplaats, afgaand op de reviews online is dit een zeer onaantrekkelijke locatie om met de camper te staan, er zijn geen voorzieningen en het is een zeer sobere omgeving. Met het vervallen van de camperplaatsen heeft NKC (de nationale camper vereniging) aan de gemeente meerdere malen het verzoek gedaan om hiervoor een nieuwe camperlocatie voor terug te brengen. Ook vanuit de samenwerking in de Waterdriehoek wordt de noodzaak voor extra camperplaatsen aangestipt, rondom de drie toeristische trekkers (Kinderdijk, Dordrecht centrum en de Biesbosch) moeten meer camperplaatsen komen om aan de toeristische behoefte te voorzien. Deze camperlocatie is resultaat van een uitvoerige verkenning van mogelijk locaties. Deze locatie is als locatie nabij het centrum het meest aantrekkelijk. De andere locaties bevinden zich niet in de buurt van het centrum of op privaat terrein.

Advies geluid: zie ruimtelijke onderbouwing:

Omdat voor de camperplaatsen een planologische afwijking moet worden benut is het noodzakelijk om een goede ruimtelijke afweging te maken en daarbij te beoordelen of het woon- en leefklimaat voor de omwonenden niet (te veel) wordt aangetast. Daartoe is door de OZH een akoestisch onderzoek verricht. Uit de rapportage van dat onderzoek d.d. 27 oktober 2023 blijkt het volgende: • De geluidbelasting in het gehele plangebied Vlijweide, als gevolg van de geluidemissie van de camperplaatsen, bedraagt 40 dB(A) of minder. De camperplaatsen vormen daarmee geen belemmering voor de toekomstig te realiseren woningen in dat plangebied. Op basis van de VNG-richtwaarden zijn de rekenresultaten van de camperplaatsen beoordeeld en de conclusie is dat bij alle omliggende woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen wordt voldaan aan de van toepassing zijnde richtwaarde. Geconcludeerd wordt dat de watersportverenigingen voldoen aan de grenswaarden die zijn opgenomen in het activiteitenbesluit (50 dB(A) etmaalwaarde). De rekenresultaten tonen aan dat cumulatief de geluidbelasting bij enkele woningen of geluidgevoelige objecten significant kan toenemen. Op één rekenpunt, bij de dichtstbijzijnde woonboot, komt de cumulatieve geluidbelasting uit op 51 dB. Op alle overige rekenpunten komt de cumulatieve geluidbelasting niet boven de 50 dB. Een belangrijk punt hierbij is dat een toename van 1 tot 3 dB voor het menselijk gehoor niet of nauwelijks hoorbaar is en dat door die toename het daar heersende omgevingsgeluid, waaronder het wegverkeer, niet significant zal toenemen. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn gewogen. Kijkend naar de berekende geluidsniveaus en naar de bestaande geluidssituatie met een wat verhoogd achtergrondniveau als gevolg van verkeer op de Noordendijk, is het tot stand brengen en gebruiken van 6 camperplaatsen op het zuidwestelijk deel van het parkeerterrein vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar

ETFAL beoordeling/ advies planjurist d.d. 4 maart 2025:

De aanvraag is door stedenbouw, verkeer en recreatie positief beoordeeld. Vanuit geluid was het plan al akkoord. Het plan voorziet in een behoefte en levert een positieve bijdrage op het vlak van recreatie en toerisme. Dit past binnen de doelstelling 'Dordrecht is stad met een uitstekend vestigingsklimaat'.

Uit de verschillende deeladviezen kan geconcludeerd worden dat het plan geen afbreuk doet aan de overige doelstellingen uit de omgevingsvisie.

Vanuit planologisch opzicht kan medewerking worden verleend.

CONCLUSIE

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en de belangen van omwonenden en eventuele andere belanghebbenden afgewogen. Deze belangen worden niet onevenredig aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze omgevingsaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschrift

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. Het is niet te voorkomen dat de gebruikers van de campingplaatsen ook buiten zullen verblijven. In de huishoudelijke regels (zie Huisregels camperplaatsen Vlijhaven te Dordrecht blz. 1 ingediend d.d. 29 januari 2025) is daarom opgenomen dat dit recreatieve gebruik beperkt zal mogen plaatsvinden, dus bijvoorbeeld geen gebruik van barbecues.

Door de gemeente Dordrecht dient er voldoende toezicht te worden gehouden ter controle of de opgestelde huiselijke regels niet worden overtreden.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

2. In het kader van het onderdeel bodem dient u rekening te houden met het volgende:
 - a. de werkzaamheden op de locatie mogen niet leiden tot aantasting van de aanwezige isolerende maatregelen (leeflaag);
 - b. indien bij de definitieve herinrichting aantasting van de isolerende maatregelen onvermijdelijk is, mogen de betreffende werkzaamheden pas worden uitgevoerd na schriftelijke instemming van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid op een saneringsplan, een detailplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS);
 - c. wijzigingen in het gebruik van de bodem of de omstandigheden op de locatie die van invloed zijn op de isolerende maatregelen dienen schriftelijk gemeld te worden aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Indien u met betrekking tot het voorgaande nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de bodemspecialisten van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585.

U vraagt dan naar de Unit JAO-Ondergrond.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico.

Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
4. Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585.
U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.