



De Kleine Overbrug B.V.
T.a.v. dhr. W. van Weert
Verliefd Laantje 3A
5707 LG Helmond

Helmond, 10 februari 2021
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Zaaknummer: 34141527

Ons kenmerk: 2019-X1051
Uw kenmerk: OLO 4632313

Tel.nummer: (0492-) 587475
Uw bericht van:

Geachte heer van Weert,

Op 3 september 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen.

Uw aanvraag staat bij ons met de volgende gegevens geregistreerd:

Registratienummer 2019-X1051

Locatie Verliefd Laantje 3A

Activiteit(en) bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)

handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo)

Omschrijving de verbreding van de horecafunctie van de sportkantine in het clubhuis, de bouw van een veldschuur en het gebruik van een perceel bestemd als tuin ten behoeve van de golfbaan en vice versa (kavelruil)

In deze brief informeren wij u over de voortgang van uw aanvraag.

Omgevingsvergunning verleend

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning is bijgevoegd.

Wij adviseren u om de vergunning met de bijbehorende bijlagen en eventuele voorschriften zorgvuldig door te nemen. De vergunning moet tijdens de uitvoering steeds op het terrein aanwezig zijn.

Het besluit tot vergunningverlening wordt door ons gepubliceerd.

Betaling leges

Op grond van de Legesverordening van de gemeente Helmond bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag leges verschuldigd. Over de leges krijgt u nog apart bericht.

Beroepsmogelijkheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van het besluit (waarvan vooraf openbare kennisgeving wordt gedaan) een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Ook kan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Opmerking verdient dat geen beroep meer kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij in het kader van de eerder gevolgde voorbereidingsprocedure geen zienswijze naar voren heeft gebracht.



Start en gereedmelding werkzaamheden

Wettelijk is het verplicht de feitelijke aanvang van de (bouw)activiteiten ten minste twee werkdagen van tevoren bij ons te melden. Dit doet u door een e-mail te sturen naar toezichtbouwenwonen@helmond.nl of door te bellen naar (0492) 58 76 19. Vermeld hierbij de startdatum van de bouwwerkzaamheden, het dossiernummer en zo mogelijk het OLO-nummer.

Wettelijk is het ook verplicht de bouw gereed te melden, uiterlijk de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden. Voor deze gereedmelding kunt u hetzelfde e-mailadres of telefoonnummer gebruiken.

Overige informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact met mij op. Dat kan telefonisch of via e-mailadres: h.gruijters@helmond.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Helmond

H. Gruijters
Sr. Bouwplancoördinator



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 3 september 2019 met bijlagen van:

Naam	De Kleine Overbrug B.V.
Adres	Verliefd Laantje 3A
Postcode+woonplaats	5707 LG Helmond

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving "verbreding van de horecafunctie van de sportkantine in het clubhuis, de bouw van een veldschuur en het gebruik van een perceel bestemd als tuin ten behoeve van de golfbaan en vice versa (kavelruil)" op de bijbehorende kavels van de golfclub gelegen aan het Verliefd Laantje 3A conform situatietekening.

Besluit

de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor de volgende activiteiten te verlenen:

bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)

Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: het (ver)bouwen van een bouwwerk".

handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo)

Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: planologisch strijdig gebruik".

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Zienswijzen en adviezen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 16 oktober 2020 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn gemotiveerd weerlegd en deze weerlegging maakt integraal onderdeel uit van onderstaand besluit (zie nota van zienswijzen).

Helmond, 10 februari 2021

Namens burgemeester en wethouders van Helmond,

H. Gruijters
Sr. Bouwplancoördinator

registratienummer: 2019-X1051 omgevingsvergunningnummer: OLO 4632313



**Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2019-X1051)
onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk.**

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan "Buitengebied Helmond", waarin de ondergrond de bestemming "sport" heeft;
- het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- aannemelijk is dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit en gemeentelijke bouwverordening.

Toestemming

Toestemming verlenen voor de activiteit bouwen, mits gebouwd wordt overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en met inachtneming van de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente, en voorts onder de hierna genoemde voorschriften.

Voorschriften

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

- als peil (bovenkant begane grondvloer) van de veldschuur wordt aangehouden het niveau zoals door de gemeente zal worden aangegeven.



**Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2019-X1051)
onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.**

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- het aangevraagde gebruik niet voldoet aan (de voorschriften van) het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Helmond" met als bestemming "sport" en "wonen", omdat verbreding van de horecafunctie van de sportkantine in het clubhuis niet passend is binnen de regels, de bouw van de veldschuur het maximaal te bebouwen oppervlak overschrijd, en een perceel bestemd als tuin ten behoeve van de golfbaan in gebruik zal worden genomen en vice versa (kavelruil);
- artikel 2.12, lid 1, a, 3° Wabo, een juridische mogelijkheid biedt om een omgevingsvergunning te verlenen;
- het uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt verantwoord is met genoemde buitenplanse afwijkmogelijkheid medewerking te verlenen, zoals toegelicht in de bij deze vergunning behorende ruimtelijke motivering.

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen gelet op artikel 3.12, lid 5 Wabo betreffende het project "Verliefd Laantje 3a, golfclub, verbreding van de horecafunctie van de sportkantine in het clubhuis, de bouw van een veldschuur en het gebruik van een perceel bestemd als tuin ten behoeve van de golfbaan en vice versa (kavelruil)"

Indiener zienswijze	Inhoud zienswijze	Beantwoording
Horecagelegenheid in de nabijheid.	Algemeen De zienswijze richt zich uitsluitend op de gevraagde verbreding van de horeca. Historie De verblijfslocatie wordt tot op heden uitsluitend gebruikt door leden en gasten van de golfvereniging HGC. De aanvrager zelf merkt de verblijfslocatie aan als sportkantine, die onderdeel uitmaakt van een clubhuis en op dit moment wordt 'uitgebaat door een aan de golfclub gerelateerd kleinschalige commercieel horecabedrijf'. Wij merken op dat van 2017 tot augustus 2020 de horeca werd geëxploiteerd door een landelijk opererende organisatie (Simol), terwijl ze daarvoor gedurende een periode van tenminste 15 jaar succesvol werd uitgeoefend door een kleine zelfstandige. Die zelfde kleine zelfstandige exploiteert inmiddels gelijktijdig ook de horeca van een andere golfclub (Tongelreep Eindhoven). Tussen 2000 en 2017 en 2017 en 2020 vond de golfclub het niet noodzakelijk de horecafunctie uit te breiden, de aanvrager motiveert of onderbouwt op geen enkele wijze waarom het aan de golfclub gerelateerde kleinschalige horecabedrijf niet rendabel zou zijn. Het feit dat de oorspronkelijke uitbater weer terug op het honk is, geeft eerder blijk van het tegendeel. Concurrentie Met het mogelijk maken van bezoek van fietsers, wandelaars en overig recreanten wordt ons rechtstreeks concurrentie aangedaan. De tekst in de aanvraag 'De horeca zal zich uitsluitend richten op het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse' klinkt onschuldig maar zet de deurwijd open voor het (groepsgewijs of individueel) verschaffen van lunches en diners.	De geschetste historie wordt voor kennisgeving aangenomen. De veronderstelling dat de golfclub het niet eerder noodzakelijk vond de horecafunctie te verbreden is niet juist. Dit is al een aantal jaren geleden (in ieder geval al in 2015) aangegeven, de vergunningaanvraag was al in voorbereiding. Er is met alleen het argument dat er van de uitbreiding van deze horecafunctie concurrentie te verwachten is geen reden tot weigering van deze omgevingsvergunning. De gemeente wil om meerdere redenen meewerken aan en bevorderen van horeca o.a. in het buitengebied (zoals in Groene Peelvallei, Berkendonk, Recreatieve Poort, pleisterplaatsen e.d.). Ook geldt dit voor horeca als onderdeel van andere vrijetijdsvoorzieningen en van toeristisch-recreatieve of toeristisch-agrarische ondernemingen. Dit wel onder voorwaarden, die onder meer liggen op het terrein van natuur, milieu en horecaregeling, en die voortkomen uit overige, locatie specifieke, omstandigheden.

	De aanvrager stelt weliswaar dat zelfstandige arrangementen buiten de golfsport om, feesten en partijen van persoonlijke aard en daarmee gelijk te stellen activiteiten niet in de aanvraag zijn inbegrepen, maar met enige creativiteit zijn dit soort activiteiten gemakkelijk golf gerelateerd te maken (verjaardagen van leden, bruiloften van kinderen van leden, zilveren bruiloften van kinderen van leden, vergaderingen, enzovoorts). Wij zien dan ook niet in dat de aanvraag gekwalificeerd kan worden als een beperkte verbreding van de bestaande horecafunctie. Openingstijden Tevens dient een sportkantine duidelijkheid te geven / uïten t.b.v. de sluitingstijd, bijvoorbeeld 1 of 2 uur na zonsondergang. Aanvrager Opvallend is ook dat de verbreding van de vergunning niet door de uitbater maar door de club wordt aangevraagd.	De redenen om mee te werken zijn o.a. de volgende: - het is in overeenstemming met het actuele beleid vrijetijdsvoorzieningen ("leisurebeleid"); - de mogelijkheden die de horeca biedt voor werkgelegenheid, ook voor middelbaar en lager opgeleiden; - niet voor iedere horecaondernemer is uitbaten van horeca in het centrum haalbaar vanwege hogere pacht-, huur- en grondprijzen. Het leisure- horecabeleid verzet zich niet tegen een beperkte uitbreiding van de horecafunctie bij de golfclub zoals genoemd in de ruimtelijke onderbouwing. Dit zijn voorbeelden van arrangementen die niet zijn gerelateerd aan de golfsport en dus ook niet zijn toegestaan. In de exploitatievergunning is een eindtijd van 21.00 uur opgenomen. Dit is echter omdat deze eindtijd bij de aanvraag van de exploitatievergunning zo is opgegeven. Indien de golfclub dit wenst, kan een aanvraag ingediend worden om in de exploitatievergunning een latere sluitingstijd op te nemen, waarbij voor sportaccommodaties een maximale sluitingstijd van 24.00u voor zondag tot en met donderdag en van 01.00u voor vrijdag en zaterdag aangehouden wordt. Een eventuele aanvraag hiervoor zal beoordeeld moeten worden, waarbij de mogelijkheid bestaat hiertegen bezwaar aan te tekenen. Melding(en) van openstelling buiten openingstijden zijn niet bekend. De openingstijden zijn niet gerelateerd aan deze omgevingsvergunningaanvraag. De Drank- en horecawet vergunning en de exploitatievergunning zijn verleend aan De Kleine Overbrug BV die gerelateerd is aan de golfclub.
--	---	--

Omwonenden (bewoners Verliefd Laantje)	Algemeen De zienswijze richt zicht uitsluitend op de gevraagde verbreding van de horeca. Openingstijden Openstelling buiten openingstijden. Overlast De overlast heeft zich afgelopen jaar (2020) beperkt door de gevolgen van Coronaregels op de kantine en ook zijn de ondertekende bewoners van mening dat de overlast -in het geheel genomen- het afgelopen jaar binnen de perken is gebleven van wat men van een clubhuis mag verwachten. Niet zeggende dat er geen incidenten zijn geweest van overlast, die waren er wel degelijk. “Waarom hebben wij dan geen meldingen ontvangen?” zou u als gemeente kunnen stellen. Het antwoord: Onder het mom van beter een goede buur dan een verre vriend zijn bewoners zeer gematigd met het doen van meldingen richting handhaving. Er wordt om die reden meestal direct gecommuniceerd met HGC. Er wordt overlast ondervonden, o.a.: - geluid van versterkt muziekgeluid, live artiesten; - geluid van gasten op het terras (ook na openingstijd); - geluid van gasten bij vertrek van de parkeerplaats; - te hoge snelheid verkeer over het Verliefd Laantje; - uitzicht wegnemende Marketing/Belettering/Aanduiding van het “Restaurant Tien” aan de openbare weg van splitsing Zoete kers/Verliefd Laantje; - jongeren die zich 's-nachts verzamelen in de driving range, welke niet wordt afgesloten (vermoeden is dat daar ook drugs worden gebruikt en/of wordt gedeald) Een verbreding van de horeca vergunning, met als motivatie “om dit bedrijf rendabel te maken” (1.3.A van de ruimtelijke motivatie door het bestuur) zal zeker negatieve gevolgen hebben op de mate van overlast. Logischer wijze zou een verbreding moeten leiden tot meer gasten. Een vergunning om gasten te ontvangen die geen lid zijn geeft een vrijbrief aan de club of	Zie beantwoording bovenstaande zienswijze. Het is goed om in onderling overleg eventuele klachten aan te pakken/op te lossen, dat geeft “de golfclub” ook aan. Overlast vanuit sportaccommodaties en horeca kan officieel gemeld worden bij de gemeente en politie. Geluidsoverlast kan gemeld worden bij het provinciale meldpunt. Bij de gemeente zijn geen officiële meldingen bekend. Daaruit hebben we geconcludeerd dat meldingen van overlast aan de golfclub actief en met effect worden op-/aangepakt. Qua geluid op/naar de omgeving moet men voldoen aan de geldende normen. Evenementen mogen hier niet zonder vergunning/toestemming plaats vinden. Geluid van pratende mensen is wat moeilijker beheersbaar, dat zal bij de gasten onder de aandacht moeten worden gebracht. Locatie en uitstraling van reclame uiting(en) zijn geen onderdeel van deze aanvraag/vergunning. Overige punten waaronder de vrees voor een te hoge snelheid op het Verliefd Laantje, en vrees voor jongeren die zich verzamelen zijn op voorhand geen reden om medewerking te ontfemen aan de aanvraag. In onderling overleg zijn daar mogelijk oplossingen voor te bedenken, mocht die vrees onverhoopt waarheid worden. Om zoals bij andere sportclubs de horeca te runnen met vrijwilligers is voor een golfclub minder realistisch. Een golfclub is gedurende de hele week hele dagen geopend, terwijl veel andere sportclubs vaak alleen 's avonds en/of in het weekend open zijn. Daarbij zijn er aanverwante werkzaamheden zoals het registreren van golfers en gastheer taken voor Greenfee golfers (externe golfspelers).
---	---	---

	aan de uitbater om alles in het werk te stellen om meer gasten aan te trekken om het rendement te verhogen. Meer gasten betekent meer verkeer, dus meer overlast en meer geluid door aantal gasten, dus meer overlast! De kantine/restaurant van een club heeft de rol om primair aan leden en gasten van leden te leveren. De motivatie “om dit bedrijf rendabel te maken” is een oneigenlijk argument voor verbreding van de horeca vergunning. De meeste sportkantines worden draaiende gehouden door leden als vrijwilligerswerk. Het is een keuze van HGC om dit uit te besteden aan een commercieel bedrijf, en het commerciële bedrijf is op de hoogte van de op dat moment geldende regels en vergunningen. Er zijn veel manieren om een bedrijf rendabeler te maken. Kan iedere sportkantine, scouting-bar, etc. nu rekenen op de goedkeuring van de gemeente op een verbreding van zijn kantinevergunning met de motivatie dat ze meer geld willen verdienen? Wat is dan het criteria? Het argument “om te kunnen leveren aan voorbijgaande fietsers en wandelaars” is vreemd, omdat het restaurant nu ook geen ‘nee’ verkoopt aan deze gasten. Deze zogenaamde “gelegenheidsgasten” vormen geen extra overlast (ze veroorzaken geen extra verkeersbewegingen, zijn met fiets of te voet, en bezoeken het restaurant vooral overdag en niet in de avond). Gezien het feit dat deze gasten geen extra overlast veroorzaken, worden deze gasten al lang door de club gewoon bediend, en wordt door de omwonende gedoogd. Er is door omwonende nooit geklaagd bij HGC over het oneigenlijk schenken van een glaasje wijn van een voorbij komende fietser. Derhalve is een verbreding van de horeca vergunning ook niet noodzakelijk. Een verbreding van de vergunning onder de gestelde voorwaarde “<i>Zelfstandige arrangementen buiten de golfsport om, feesten en partijen van persoonlijke aard en daarmee gelijk te stellen activiteiten</i>” is niet te handhaven. In welk daglicht staat een “Golf-clinic met een aansluitend Diner”? Ledenwerving verbonden aan de club of restaurantvulling door de uitbater? Tegen HGC-leden : “Kom gezellig met je hele gezin eten”. Zo zijn er nog wel wat evenementen te bedenken die men aan de golfsport kan verbinden en buiten persoonlijke aard vallen.	De vergelijking met sportverenigingen die met vrijwilligers werken is dus niet helemaal correct. De horeca exploitatie van de golfclub is ondergebracht in een horeca B.V. die gerelateerd is aan de golfclub. Bij bijna alle golfclubs in Nederland, anders dan bij andere sportaccommodaties, wordt aan commerciële horeca-exploitatie gedaan. Primair blijft voorop staan dat de horeca er is voor de golfers en zijn/haar gasten na hun rondje golf. Een deel van de verdiensten zit bij de niet-golfers, o.a. passanten. De verbreding van de horeca gaat met name over het kunnen ontvangen van deze doelgroep die de horecagelegenheid wil kunnen bedienen. Die mogelijkheid hebben ze nu als sportkantine niet. Gedurende de dag zijn er veel rustige uren wat betreft golfers, die zijn immers gemiddeld 2 tot 4,5 uur in de baan. Het hier aangehaalde voorbeeld is nu wel strijdig met het huidige bestemmingsplan, derhalve is verbreding van de horeca juist gewenst/noodzakelijk. Een golfclinic met aansluitend een diner is gerelateerd aan de golfsport/de sportkantine, dat is nu al mogelijk zonder verbreding van de horeca. Overige voorbeelden, bijvoorbeeld het eten met je gezin op deze locatie, is geen evenement maar valt onder “normaal” horeca bezoek. Zoals in bovenstaande zienswijze ook toegelicht: de gemeente wil om meerdere redenen dit soort lichte vorm van horeca ook in het buitengebied bevorderen.
--	---	--

	Incidentele evenementen Omwonende hebben geen moeite met vergunningen voor incidentele evenementen, zolang de overlast (mate en frequentie) binnen de perken blijft. Een verbreding van de horeca vergunning, hoe deze dan ook wordt beschreven zien wij als een niet te handhaven vrijbrief aan een ondernemer met winstoogmerk die de grenzen zal gaan opzoeken. De groeiende overlast is evident.	Eventuele evenementen in de toekomst zijn bij deze omgevingsvergunningaanvraag niet aan de orde. Voor het organiseren van een evenement zal een evenementenvergunning aangevraagd moeten worden. Die aanvragen zullen opnieuw, separaat beoordeeld worden.
--	--	---