



OMGEVINGSVERGUNNING 92780.

Burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek,

Aanvraag

gezien het op 10 september 2022 ingekomen verzoekschrift van de heer E. Alleijn namens Yes We Can Healthcare Group B.V., gevestigd te Laan van Diepenvoorde 32 te Waalre, om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

voor het gebruik van de gronden voor maatschappelijke doeleinden en het permanent maken van het tijdelijke hekwerk op het perceel kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek , sectie: P, nummer: 1515 plaatselijk bekend: Groenendaal 1-4, 5081 AM Hilvarenbeek.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de bijgevoegde voorwaarde(n).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan Yes We Can Healthcare Group B.V., gevestigd te Laan van Diepenvoorde 32 te Waalre voor het wijzigen van het gebruik van de gronden op het perceel kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek , sectie: P, nummer: 1515 plaatselijk bekend: Groenendaal 1-4, 5081 AM Hilvarenbeek.

1. Formulier met aanvraaggegevens
2. 220910_033_Kadastrale_kaart_pdf_13_sep_2022_12_32_18.pdf
3. 0910_006_Kadastrale_situatie_en_foto_pdf_13_sep_2022_12_31_53.pdf
4. 220910_024_terreintekening_pdf_13_sep_2022_12_32_08.pdf
5. 221208_044_Kadastrale_situatie_hekwerken
6. 220910_031_tekening_hekwerken_pdf_13_sep_2022_12_32_16.pdf
7. 0_019_TC_plattegrond_kelder_bestaand_pdf_13_sep_2022_12_32_03.pdf
8. 20910_020_TC_plattegrond_BG_bestaand_pdf_13_sep_2022_12_32_04.pdf
9. 20910_021_TC_plattegrond_TV_bestaand_pdf_13_sep_2022_12_32_05.pdf
10. TC_plattegrond_2e_en_3e_VD_bestaand_pdf_13_sep_2022_12_32_09.pdf
11. 220910_025_TC_plattegrond_kelder_ong_pdf_13_sep_2022_12_32_11.pdf
12. 10_026_TC_plattegrond_BG_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_32_10.pdf
13. 10_028_TC_plattegrond_1eVD_gewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_32_13.pdf
14. 0910_027_TC_plattegrond_TV_gewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_32_12 (92780).pdf
15. TC_plattegrond_2e_en_3e_VD_gewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_32_15.pdf
16. 20910_009_TC_doorsnede_1_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_31_52.pdf
17. _010_TC_doorsnede_2_en_5_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_31_55.pdf
18. 20910_011_TC_doorsnede_3_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_31_57.pdf
19. 20910_012_TC_doorsnede_4_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_31_56.pdf

20. 20910_013_TC_doorsnede_6_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_31_58.pdf
21. 20910_014_TC_doorsnede_7_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_32_01.pdf
22. 0910_015_TC_doorsnede_8A_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_31_58.pdf
23. 0910_016_TC_doorsnede_8B_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_31_59.pdf
24. 0910_017_TC_doorsnede_8C_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_32_00.pdf
25. 018_TC_doorsnede_9_en_10_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_32_02.pdf
26. 0_007_TC_gevels_ZZ_en_ZO_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_31_49.pdf
27. 0_008_TC_gevels_NW_en_NO_ongewijzigd_pdf_13_sep_2022_12_31_51.pdf
28. 220910_002_KC_plattegrond_souterrain_pdf_13_sep_2022_12_31_45.pdf
29. 0910_003_KC_plattegrond_begane_grond_pdf_13_sep_2022_12_31_43.pdf
30. 004_KC_plattegrond_eerste_verdieping_pdf_13_sep_2022_12_31_46.pdf
31. 220910_001_KC_gevels_en_doorsneden_pdf_13_sep_2022_12_31_47.pdf
32. 230415 032 ruimtelijke onderbouwing.pdf
33. Bodemonderzoek 224.0173.BR.13.ROS.pdf
34. 221208 042 QuickScan Flora Fauna.pdf
35. 230203 049 B12 Onderzoek geurbelasting (92780)
36. 5_Bijlage_2_Onderzoek_Luchtkwaliteit_pdf_13_sep_2022_12_32_21.pdf
37. ijlage_3_Onderzoek_wegverkeerslawaaai_pdf_13_sep_2022_12_32_22.pdf
38. AERIUS_YWCC Hilvarenbeek 2023 met interne saldering met 160.000 m3.pdf
39. AERIUS_YWCC Hilvarenbeek 2023 zonder interne saldering.pdf
40. Memo Stikstofdepositie YWCC Hilvarenbeek 17 mei 2023.pdf

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Artikel 2.1 en artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. de voorschriften als genoemd in de gemeentelijk bouwverordening;
2. de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Overwegingen activiteit Bouwen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het plaatsen van een hekwerk rondom het perceel voldoet niet aan de voorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied';
- in artikel 2.10.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo (strijdigheid bestemmingsplan) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is;
- de hekwerken rondom het perceel zijn door de welstands- en monumentencommissie positief beoordeeld;
- de hekwerken zijn voldoende ondergeschikt aan de cultuurhistorische waarden;

- het advies van deze commissie nemen wij onverkort over aangezien er geen redenen zijn te twifelen aan de deskundigheid van deze commissie;
- het is aannemelijk gemaakt dat het bouwvoornemen voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- de belangen van omwonenden worden niet onevenredig geschaad.

Voorwaarden behorende bij de activiteit bouwen

- De activiteit bouwen geldt alleen voor het hekwerk rondom het perceel, zoals uitgewerkt op tekening "HEKWERKEN - KADASTRALE SITUATIE MET FOTO'S d.d. 09-09-2022". Indien het hekwerk wordt verplaatst of veranderd, dient er een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
- Bij bouwkundige wijzigingen zoals o.a. wijzigen van de gevels, aanpassen van de bouwkundige constructie en brandcompartimentering, dient een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Overwegingen activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- ter plaatse van de locatie gelegen aan Groenendaal 1-4 te Hilvarenbeek, vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Hilvarenbeek (vastgesteld 13 maart 2014). Voor (het relevante deel van) de gronden geldt de bestemming "Horeca". Binnen deze bestemming zijn gronden bestemd voor 'horecadoeleinden', met dien verstande dat ter plaatse van een aanduiding op de verbeelding uitsluitend een specifieke vorm van horeca is toegestaan. Tevens heeft de locatie de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 10'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een horecabedrijf toegestaan in de vorm van een: 'congres- annex trainingscentrum, verblijfs-accommodatie voor 100 personen in wisselende groepen, bijbehorende centrale voorzieningen, horecavoorzieningen en recreatieve voorzieningen'. Het initiatief van de initiatiefnemer past ten aanzien van het gebruik niet binnen de bovenstaande bestemmingsomschrijving van de geldende horeca-bestemming. Tevens is een erfafscheiding van hoger dan 1 meter niet toegestaan;
- in artikel 2.10.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo (strijdigheid bestemmingsplan) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is;
- op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- de aanvraag voor de permanente gebruikswijziging is voldoende onderbouwd en heeft geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke leefomgeving;
- vanuit de (milieu)planologische (onderzoeks)aspecten zijn er geen belemmeringen voorzien;
- ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking kan gesteld worden dat deze in vergelijking met het oorspronkelijke gebruik, af zal nemen;
- doordat er nagenoeg geen sprake is van fysieke veranderingen blijft de bestaande bebouwingsopzet en karakteristiek behouden;
- uit de bij de aanvraag behorende stukken is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke motivatie en er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

- de belangen van omwonenden worden niet onevenredig geschaad;
- derhalve kan medewerking worden verleend aan een afwijking van de betreffende regels op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo.

Voorwaarden behorende bij de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

- De activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ heeft alleen betrekking op de gebruikswijziging van de gronden inclusief permanente bebouwing en de hekwerken rondom het perceel.
- Het strijdig gebruik dient enkel gericht te zijn op de bedrijfsvoering van Yes We Can Healthcare Group B.V.. Deze bedrijfsvoering betreft een specialistische GGZ-instelling voor jongeren van 13 tot en met 21 jaar met gedragsstoornissen. Onder behandeling wordt onder meer verstaan, coachgesprekken en behandelgesprekken tussen patiënten, coaches, psychiaters en psychologen, teambesprekingen en managementvergaderingen. Op het landgoed gaan maximaal 190 patiënten, gelijktijdig, verblijven. De patiënten verblijven gedurende 10 weken in de kliniek. Gedurende deze periode verlaten zij de kliniek niet, afgezien van eventuele groepsactiviteiten elders. Daarnaast worden de patiënten, gezien het tijdelijke verblijf, niet ingeschreven in de gemeente Hilvarenbeek.

Zienswijzen en adviezen

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 20 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijze of adviezen ingediend.

Beroep instellen

Binnen zes weken na de dag waarop het besluit is gepubliceerd kunnen belanghebbenden tegen dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Tevens kan gelijktijdig met of na het instellen van beroep – bij een spoedeisend belang – een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van genoemde rechtbank.

Hilvarenbeek, 27 september 2023

Gebruiksdoel:	Maatschappelijk
Vastgestelde bouwkosten	€ 0

Met vriendelijke groet,

namens de burgemeester van Hilvarenbeek,
respectievelijk het college van burgemeester en wethouders,
voor zover het ieders bevoegdheden betreft,

afdelingshoofd Ruimte a.i.
Hans Kersten