

Onderwerp:

Definitieve verklaring van geen bedenkingen
omgevingsvergunning Heizenschedijk 1 De Reuselhoeve

Zaaknummer:

55958

d.d. 25-05-2021

Kenmerk: 105913

Raadsvergadering d.d. 22 april 2021	Raadsvoorstelnr: 21-06
Afdeling	Contactpersoon/email
Ruimte	carl.dortmans@oisterwijk.nl

Wij stellen u voor:

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het projectafwijkingbesluit voor De Reuselhoeve. Het plan omvat;
 - a. het toestaan van een klimparcours op de feitelijke locatie i.p.v. de bestemde locatie
 - b. het toestaan van een supertokkelbaan op de feitelijke locatie i.p.v. de bestemde locatie
 - c. het verplaatsen van de horecafunctie naar de nieuwbouwlocatie
 - d. het opnemen van een microbierbrouwerij en proeflokaal
2. Het verhalen van eventuele planschade op de initiatiefnemer door het afsluiten van een overeenkomst tot planschadeverhaal.

Inleiding

In 2017 is de 'Ruimtelijke Onderbouwing Reuselhoeve, Moergestel' ingediend waarmee wordt verzocht om t.a.v. enkele onderdelen af te wijken van de bestemming. Het betreft een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure voor de activiteiten milieu, bouwen en planologisch strijdig gebruik. Als onderdeel van deze procedure is voor de afwijking van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Op basis van de bij de aanvraag gevoegde onderbouwing, onderzoeken en het doorlopen proces is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uw raad heeft op verzoek van het college op 11 april 2019 reeds een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Het college van B&W stelt u daarom voor om nu de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Argumenten

1.1 Initiatief past binnen het beleid.

De voorgestelde wijzigingen zijn getoetst aan gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid en zijn daarin inpasbaar:

- De gemeentelijke beleidsvisie en Kadernota 'Toerisme en Recreatie 2014 – 2020' legt de nadruk op een toename van dagrecreatie met een bourgondisch karakter en tevens op natuurbeleving en sportief bezig zijn. Met de onderdelen brouwerij, proeverij en klim- en tokkelbanen wordt daarop aangesloten.
- Met de beoogde procedure wordt realisatie in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Bij een volgende herziening van het bestemmingsplan buitengebied wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
- In de 'Kansenkaart Leisure van Hart van Brabant' worden voor Oisterwijk vanwege de bijzondere natuurlijke omgeving kansen aangegeven voor extensieve en actieve vormen van recreatie in combinatie met hoogwaardige horeca, verrassende cultuur en bijzondere ontmoetingsplekken. Het initiatief speelt hierop in.

1.2 Geen ruimtelijke effecten klimparcours en supertokkelbaan.

Het klimparcours en de supertokkelbaan zijn reeds bestaand en opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De locatie van het klimparcours wijkt af van de hiervoor opgenomen aanduiding in het bestemmingsplan en voor dit bouwwerk geen is bouwvergunning verleend. Voorgesteld wordt om af te wijken van het bestemmingsplan waarmee de bestaande situatie alsnog kan worden gelegaliseerd. In een latere bestemmingsplanherziening kan de bestemmingsgrens tussen Recreatie en Natuur worden aangepast waarmee de locatie van het klimparcours binnen de bestemming Recreatie valt. Voor de supertokkelbaan die aangelegd is tussen de uitkijktoren en het klimparcours ontbreekt de aanduiding op de plankaart. Met de omgevingsvergunning voor afwijking wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven. Ook deze voorziening is reeds gerealiseerd waardoor geen nieuwe ruimtelijke effecten op de omgeving ontstaan.

1.3 Verplaatsing en uitbreiding horeca doet recht aan toename van functies

Door de afgenomen diepgang van de Reusel is kanovaren nog maar beperkt mogelijk. De hoofdfunctie van de voormalige kanoboerderij Reuselhoeve is door deze natuurontwikkeling in de directe omgeving in het gedrang gekomen. Om de continuïteit van de Reuselhoeve voor de toekomst te waarborgen zijn alternatieve functies toegevoegd. Het betreft dagrecreatieve functies die gericht zijn op het beleven van het buitengebied en de natuur. Met het toevoegen van een officiële natuurpoort biedt de Reuselhoeve ondersteunende voorzieningen (parkeren, sanitair) voor recreanten die een natuurwandeling door de omgeving willen maken. De uitbreiding van de activiteiten heeft geleid tot een toename van bezoekers waarmee ook een uitbreiding van de horeca noodzakelijk is.

De verstrekte horecavergunning uit 2013 is verstrekt voor de oude bebouwing. Hierin is 280 m² voor de lokaliteiten binnen en 145 m² voor de terrassen geregeld. De horecafunctie is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan Reuselhoeve uit 2013. Beoogd wordt om de horecafunctie met een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken en bij de volgende herziening in het bestemmingsplan op te nemen. Inmiddels is de horecafunctie verplaatst naar een nieuw gebouw onderkomen. Deze nieuwe locatie is gelegen op een grotere afstand van woonbebouwing in de omgeving waarmee de geluidsbelasting op de omgeving afneemt. De initiatiefnemer zal een verzoek doen om een aangepaste horecavergunning voor een verruiming van de toegestane oppervlakte naar 450 m² binnen de lokaliteit en 250 m² voor terras voor het nieuwe gebouw op de nieuwe locatie. Op de Reuselhoeve is slechts sprake van ondersteunende horeca van categorie 2 (bijlage 3 bestemmingsplan buitengebied) want hier passen geen partycentrumachtige festiviteiten. Aan toeristen en recreanten wordt de mogelijkheid geboden om voor of na de dagrecreatieve activiteiten een lunch of barbecue te boeken. Daarnaast is de horeca ondersteunend in de functie van de Reuselhoeve als natuurpoort. Het brouwen en proeven van bier wordt als dagrecreatieve activiteit gezien. Vanwege de behoefte aan rust in het aangrenzende natuurgebied geldt een verbod van elektronisch versterkt geluid na 21:00 uur.

1.4 Ruimtelijke effecten van de microbrouwerij met proeverij zijn minimaal

Het initiatief vergt geen nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing omdat de brouwerij en proeverij gevestigd worden in bestaande bebouwing. Uit het besluit vormvrije m.e.r.-verklaring van 24-4-2018 blijkt dat er geen negatieve milieueffecten verwacht worden. Omdat het aantal bezoekers naar verwachting niet toeneemt worden ook geen nadelige milieueffecten vanwege het verkeer verwacht.

1.5 Een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk vereist

In het Besluit omgevingsrecht is geregeld dat een verklaring van geen bedenkingen van uw raad is vereist bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hiermee wordt invulling gegeven aan de bestuurlijke rol van uw raad als het gaat om het stellen van ruimtelijke beleidskaders. Deze verklaring is een bindend advies en vormt een integraal onderdeel voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Zonder deze VVGB kan het college, als bevoegd gezag, de gevraagde omgevingsvergunning niet verlenen.

2.1 Overeenkomst tot planschadeverhaal wordt gesloten

Voordat de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd zal met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten worden.

Kanttekeningen

Intensiteit van dagrecreatieve functies mogelijk op gespannen voet met gevoeligheid locatie

De ontwikkeling van de voormalige kanoboerderij tot een dagrecreatieve voorziening heeft geleid tot een toename van bezoekers. De toewijzing van de functie als Natuurpoort en de toevoeging van de brouwerij en proeverij kunnen op termijn leiden tot een verdere toename van de recreatieve druk. Deze toegenomen druk kan mogelijk een conflict veroorzaken met de opgenomen natuurfunctie 'kerngebied Groenblauw' in de Groenblauwe mantel en met de bewoners in de directe omgeving.

Vooralsnog lijken de afname van de recreatieve druk op de Reusel door de verminderde mogelijkheid om er te kanoën en de toename door het verbrede aanbod elkaar te compenseren. Ten aanzien van de bewoning in de omgeving kan worden gesteld dat de afstand tussen de bewoning en de brouwerij/ proeverij voldoende groot is (135 meter) waardoor de ruimtelijk effecten te verwaarlozen zijn. De initiatiefnemer heeft een buurtdialog georganiseerd waaruit geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief naar voren zijn gekomen. Er zijn ook geen zienswijzen ingediend. Slechts één buurtbewoner schijnt met regelmaat hinder te ondervinden van geluid. Gelet op de afstand tot de inrichting is de kans dat de wettelijke norm wordt overschreden echter minimaal. Deze buurtbewoner is gehoord waarbij is aangegeven dat in gevallen van geluidsoverlast een meting door de omgevingsdienst kan worden verricht. Deze klacht heeft echter niet geleid tot handhaving of het opleggen van beperkingen. Wel worden aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning toegevoegd waarmee de activiteiten beperkt worden tot horeca-categorie 2 zodat feesten en partijen niet mogelijk zijn. Daarnaast vormen de APV en het activiteitenbesluit een beperkend kader waarop gehandhaafd kan worden. Mocht er sprake van zijn dat de exploitatie zich niet houdt aan de beperkingen van horeca-categorie 2 dan kan worden gehandhaafd of structurele beperkingen worden opgelegd in de vorm van een exploitatievergunning of door de geluidinstallatie van een begrenzer te voorzien. Verwacht wordt dat met deze set van middelen effectief opgetreden kan worden tegen geluidsoverlast.

Zelfstandig functioneren van de microbrouwerij

De toevoeging van de microbrouwerij betekent een versterking van het recreatieve aanbod in de functie als attractie voor rondleidingen, het brouwen van bier als dagrecreatieve activiteit en het voorzien van bier voor de bierproeverij. Daarnaast heeft de brouwerij een functie die géén koppeling heeft met dagrecreatie, nl. de productie van bier voor verkoop elders. Hoewel deze productiefunctie niet past binnen de recreatieve bestemming kan deze worden toegestaan aangezien gewaarborgd is dat de productie de 400 hl niet overschrijdt. Het functioneren van de dagrecreatie wordt als voorwaarde gesteld voor de exploitatie van de brouwerij. Dit betekent dat de brouwerij niet zelfstandig kan voortbestaan wanneer de dagrecreatie wordt beëindigd maar alleen nevensgeschikt aan de hoofdfunctie kan voortbestaan.

Samenwerking

n.v.t.

Financiën

Voor bouwplannen zoals aangegeven in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om de initiatiefnemer een bijdrage te laten betalen voor de gemeentelijke kosten. De omvang van deze financiële bijdrage wordt bepaald door de door uw raad vastgestelde Legesverordening 2017.

Communicatie

Met het Waterschap De Dommel en Provincie Noord-Brabant is vooroverleg gevoerd. Van het waterschap is op 27 maart 2018 een reactie ontvangen dat er geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling. De provincie heeft per brief van 30 mei 2018 verzocht om de procedure voor de omgevingsvergunning aan te houden in verband met een civielrechtelijk conflict. Nadat het conflict is opgelost is vanuit de gemeente op 5 september 2019 opnieuw verzocht om een vooroverlegreactie. De provincie heeft aangegeven geen nieuwe vooroverlegreactie te verstrekken. Wel zijn er nog opmerkingen gemaakt over vermeende strijdigheid van het initiatief met de ligging van het Natuurnetwerk Brabant. Na een nader overleg in januari 2019 is geconcludeerd dat er van strijdigheid geen sprake is.

Met de directe omgeving heeft een dialoog plaatsgevonden. Hieruit zijn geen bezwaren tegen voorliggend initiatief naar voren gekomen. Het verslag daarvan is als bijlage toegevoegd.

De raad heeft op verzoek van het college op 11 april 2019 reeds een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit besluit en de ontwerpbeschikking hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Als uw raad besluit om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven dan wordt de aanvrager hiervan op de hoogte gebracht. Het college zal vervolgens een besluit nemen op de aanvraag om vergunning. De ter inzage legging van de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Nieuwsklok en de Staatscourant. Beroep staat open voor belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend.

Bijlagen

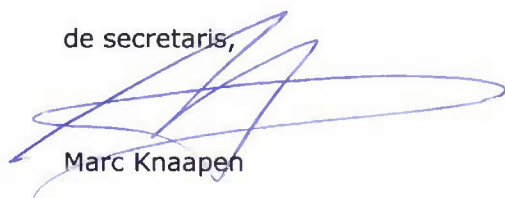
1. Concept raadsbesluit
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Verslag omgevingsdialoog
4. Omgevingsvergunning

Ter inzage gelegde stukken

Oisterwijk 16 maart 2021,

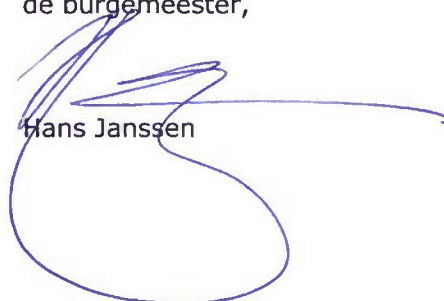
Het college,

de secretaris,



Marc Knaapen

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot het verlenen van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de planontwikkeling van De Reuselhoeve aan de Heizenschedijk 1 te Moergestel

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 16 maart 2021,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 21/06;

Overwegende dat:

- op 24 juli 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder i, van de Wabo ontvangen is. Het betreft een verzoek van De Reuselhoeve B.V., Heizenschedijk 1, 5066 PL te Moergestel. Er is tevens op 14 december 2017 een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend.
- het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet kan verlenen voordat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;
- de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- de gemeenteraad reeds een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft verstrekt op 27 juni 2019;
- er bij de terinzagelegging van dit raadsbesluit en de ontwerpbeschikking geen zienswijzen zijn ingediend;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is;

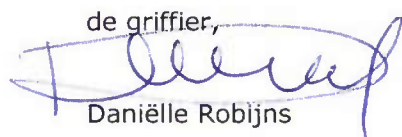
Gelet op het bepaalde in artikel 2.27, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

besluit :

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het projectafwijkingbesluit voor De Reuselhoeve. Het plan omvat;
 - a. het toestaan van een klimparcours op de feitelijke locatie i.p.v. de bestemde locatie
 - b. het toestaan van een supertokkelbaan op de feitelijke locatie i.p.v. de bestemde locatie
 - c. het verplaatsen van de horecafunctie naar de nieuwbouwlocatie
 - d. het opnemen van een microbierbrouwerij en proeflokaal
2. Het verhalen van eventuele planschade op de initiatiefnemer door het afsluiten van een overeenkomst tot planschadeverhaal.

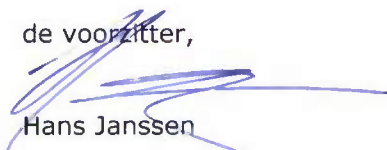
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 22 april 2021.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen