



Omgevingsvergunning (Uitgebreide procedure)

Dossiernummer 2017-0882

Aanvraag

Op 24 juli 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van De Reuselhoeve B.V. voor de locatie Heizenschedijk 1 in Moergestel. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor het toestaan van een klimparcours op de feitelijke situatie i.p.v. op de bestemde locatie, het opnemen van een supertokkelbaan vanaf de uitkijktoren naar het klimparcours, de borging van ondergeschikte/ ondersteunende horeca en de realisatie van een kleinschalige bierbrouwerij (400 hl), die ook gekoppeld is aan recreatieve activiteiten (zelf bier brouwen) en proeflokaal.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo);
- Milieu, omgevingsvergunning beperkte milieutoets (artikel 2.1 lid 1 sub i van de Wabo).

Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Ter inzage legging

Met ingang van 23 augustus 2019 heeft de aanvraag, de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad en de ontwerpbesikking met bijhorende stukken zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze periode zienswijzen naar voren te brengen. Wij ontvingen geen zienswijzen.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 en artikel 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo);
- Milieu, omgevingsvergunning beperkte milieutoets (artikel 2.1 lid 1 sub i van de Wabo).

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zullen als gewaarmerkte stukken worden meegezonden met het besluit:

1. Aanvraagformulier, d.d. 24 juli 2017, OLO-nummer 3111941;
2. Aanvraagformulier aanvulling, ingekomen 04 januari 2018;
3. Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 10 december 2018;
4. Toelichting aanvulling, d.d. 04 januari 2018;
5. Toelichting brouwerij;
6. Bestektekening blad SIT-BV-01 - situatie, d.d. 18 november 2015;
7. Bestektekening blad BV-02 – kelder, d.d. 15 oktober 2015;
8. Bestektekening blad BV-04 – verdieping, d.d. 15 oktober 2015;
9. Situatietekening tokkelbaan klimparcours;
10. Bestektekening klimparcours, d.d. 01-2013;
11. Constructieberekening klimparcours, d.d. 18 januari 2013;
12. Constructietekening fundering klimparcours, d.d. 02 november 2012;
13. Constructietekening werkplaatstekening staalconstructie, d.d. 18 januari 2013;
14. Besluit Mer-beoordeling d.d. 24 april 2018.
15. Definitieve verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad, d.d. 22-04-2021.

Oisterwijk, 25 mei 2021

Met vriendelijke groet,

Coen Boode
secretaris

Hans Janssen
burgemeester

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen voornoemde termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk 2017-0882, verleend op 25 mei 2021 aan De Reuselhoeve B.V. voor het toestaan van een klimparcours op de feitelijke situatie i.p.v. op de bestemde locatie, het opnemen van een supertokkelbaan vanaf de uitkijktoren naar het klimparcours, de borging van ondergeschikte/ ondersteunende horeca en de realisatie van een kleinschalige bierbrouwerij (400 hl), die ook gekoppeld is aan recreatieve activiteiten (zelf bier brouwen) en proeflokaal op de locatie Heizenschedijk 1 in Moergestel.

Bijlage 1, Procedure overwegingen

Bijlage 2, Inhoudelijke overwegingen

Bijlage 3, Voorschriften

Bijlage 4, Definitieve verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad d.d. 22-04-2021

Bijlage 1, Procedure overwegingen

Gegevens aanvrager

Op 24 juli 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: De Reuselhoeve B.V., Heizenschedijk 1, 5066 PL in Moergestel.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het toestaan van een klimparcours op de feitelijke situatie i.p.v. op de bestemde locatie, het opnemen van een supertokkelbaan vanaf de uitkijktoren naar het klimparcours, de borging van ondergeschikte/ ondersteunende horeca en de realisatie van een kleinschalige bierbrouwerij (400 hl), die ook gekoppeld is aan recreatieve activiteiten (zelf bier brouwen) en proeflokaal op de locatie Heizenschedijk 1 in Moergestel. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om vergunning.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo);
- Milieu, omgevingsvergunning beperkte milieutoets (artikel 2.1 lid 1 sub i van de Wabo).

Huidige vergunningssituatie

Voor de inrichting is niet eerder een vergunning op het gebied van milieu verleend.

Bevoegd gezag

Uit bovenstaande projectomschrijving en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage blijkt dat de gemeente Oisterwijk in dit geval bevoegd is om een besluit te nemen op de aanvraag.

Ontvankelijkheid

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de gestelde indieningsvereisten voldoet (artikel 2.8 van de Wabo). De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarin is vastgelegd welke gegevens en bescheiden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden in gediend.

De volgende bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende stukken zijn op 18 november 2015 ingekomen:

- Aanvraagformulier, d.d. 24 juli 2017, olo-nummer 3111941;
- Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 17 juli 2017;

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager vervolgens in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de onderstaande aanvullende gegevens ontvangen op 4 januari 2018:

- Aanvraagformulier aanvulling, ingekomen 04 januari 2018;
- Toelichting aanvulling, d.d. 04 januari 2018;

- Toelichting brouwerij, ingekomen 04 januari 2018;
- Bestektekening blad SIT-BV-01 - situatie, d.d. 18 november 2015;
- Bestektekening blad BV-02 – kelder, d.d. 15 oktober 2015;
- Bestektekening blad BV-04 – verdieping, d.d. 15 oktober 2015;
- Situatietekening tokkelbaan klimparcours;
- Bestektekening klimparcours, d.d. 01-2013;
- Constructieberekening klimparcours, d.d. 18 januari 2013;
- Constructietekening fundering klimparcours, d.d. 02 november 2012;
- Constructietekening werkplaatstekening staalconstructie, d.d. 18 januari 2013.

Na ontvangst van de aanvullende gegevens hebben wij de aanvraag getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

VVGB Gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor bepaalde categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Het gaat hier om een geval als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, zodat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist in verband met strijdig gebruik van het bestemmingsplan. In dit kader hebben wij een exemplaar van de aanvraag toegezonden aan de gemeenteraad van de Gemeente Oisterwijk.

Op 27 juni 2019 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Oisterwijk een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ontvangen voor het verlenen van de gevraagde vergunning.

Met ingang van 23 augustus 2019 heeft de aanvraag, de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad en de ontwerpbeschikking met bijhorende stukken zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze periode zienswijzen naar voren te brengen. Wij ontvingen geen zienswijzen.

Op 22 april 2021 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Oisterwijk de definitieve verklaring van geen bedenkingen ontvangen voor het verlenen van de gevraagde vergunning.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Op grond van artikel 8.41a van de Wet milieubeheer moet een melding op grond van artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelijktijdig met de aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend indien het project activiteiten bevat waarvoor een melding is vereist. Bij de onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning is daarom tevens een melding op grond van artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit milieubeheer gedaan.

Op grond van artikel 5.13a van het Bor mogen aan de omgevingsvergunning met beperkte milieutoets geen voorschriften worden verbonden. Voor de "m.e.r.-OBM" ligt dit echter anders. In dit geval zijn echter geen voorschriften aan het Besluit verbonden.

Nadat deze vergunning is verleend, zijn op de activiteit de algemene regels van het Activiteitenbesluit van toepassing.

Bijlage 2, Inhoudelijke overwegingen

Overwegingen met betrekking tot “het bouwen van een bouwwerk” en “strijdig gebruik bestemmingsplan”

BESTEMMINGSPLAN

Het betreffende perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Reuselhoeve Moergestel” en heeft hierin de enkelbestemming ‘Recreatie’, de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie - 4’ en ‘Waarde – natuur – attentiegebied’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – klimparcours’ en de gebiedsaanduiding ‘overig - in Verordening ruimte toe te voegen ecologische hoofdstructuur’.

Het ingediende bouwplan is in strijd met de bijbehorende bestemmingsplanregels.

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden beschikbaar waarmee de plannen kunnen worden gerealiseerd. Ook kan niet met toepassing van een kleine buitenplanse afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 4 bijlage II van het Bor medewerking worden verleend.

Projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo)

Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een AMvB of met een voorbereidingsbesluit, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke onderbouwing

In de aanvraag wordt verzocht om t.a.v. enkele onderdelen af te wijken van de bestemming. Het betreft de volgende onderdelen:

- 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;
- d. het opnemen van een microbierbrouwerij en proeflokaal.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd (Ruimtelijke Onderbouwing Reuselhoeve, Moergestel, d.d. 17-7-2017) gevoegd. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Motivatie

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.
- Met de provincie is overleg gevoerd over de verschillende aspecten van de planonderdelen. Het initiatief is gelegen binnen de Groenblauwe Mantel maar buiten het Natuurnetwerk Brabant waardoor het niet in strijd is met de Verordening Ruimte.

Het klimparcours en de supertokkelbaan zijn reeds bestaand en opgenomen in het bestemmingsplan. Aangezien de locatie van het klimparcours afwijkt van de hiervoor opgenomen aanduiding in het bestemmingsplan is voor dit bouwwerk geen bouwvergunning verleend. Voorgesteld wordt de bestemmingsgrens tussen Recreatie en Natuur te verschuiven waarmee de locatie van het klimparcours binnen de bestemming Recreatie valt. Het terreindeel waar de bestemming van Natuur in Recreatie wordt gewijzigd heeft geen hogere natuurwaarde dan andere delen op het terrein. Na de vereiste oppervlaktecompensatie van de genoemde bestemmingsvlakken resteren er geen negatieve effecten van deze wijziging. Voor de supertokkelbaan die aangelegd is tussen de uitkijktoren en het klimparcours ontbreekt de aanduiding op de plankaart. Voorgesteld wordt om deze aanduiding hier aan te geven.

Met het verzoek om omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan wordt beoogd om de bestaande situatie te legaliseren en op termijn correct in het bestemmingsplan op te nemen. Aangezien deze voorzieningen reeds gerealiseerd zijn leidt deze aanvraag dan ook niet tot enig ruimtelijk effect in de praktijk.

De hoofdfunctie van de voormalige kanoboerderij is door de natuurontwikkeling in de directe omgeving in het gedrang gekomen. Door de afgenomen diepgang van de Reusel is kanovaren nog maar beperkt mogelijk. 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 gepast is.

De verstrekte horecavergunning uit 2013 is verstrekt voor de oude voormalige stallen. Hierin is 280 m² voor de lokaliteiten binnen en 145 m² voor de terrassen geregeld. Abusievelijk is de horecafunctie echter niet opgenomen in het bestemmingsplan Reuselhoeve van 2013. Beoogd wordt om de horecafunctie 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. Daarnaast zal de initiatiefnemer een verzoek doen om een aangepaste horecavergunning voor een verruiming van de toegestane oppervlakte naar 450 m² binnen de lokaliteit en 300 m² voor terras.

Het initiatief vergt geen nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing omdat de brouwerij en proeverij gevestigd worden in bestaande bebouwing. De milieueffecten van de brouwerij op de omgeving zouden kunnen bestaan uit geur en daarnaast uit geluidseffecten van de bezoekers zoals geluiden van verkeer en parkeren. Uit het besluit vormvrije m.e.r.-verklaring van 24 april 2018 blijkt echter dat geurhinder niet verwacht wordt. Aangezien verder niet

verwacht wordt dat het aantal bezoekers toeneemt heeft toevoeging van brouwerij en proeverij ook geen nadelige milieueffecten vanwege het verkeer.

WELSTAND

Ingevolge de welstandsnota 2015 gemeente Oisterwijk is het gebied waarin het betreffende bouwwerk ligt aan te merken als welstandsvrij en daarom hoeft het bouwwerk niet te worden getoetst aan welstandscriteria.

TOETSING BOUWBESLUIT EN BOUWVERORDENING

Het is voldoende aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bouwtechnische eisen zoals neergelegd in het Bouwbesluit en in onze gemeentelijke Bouwverordening.

Conclusie

Gelet op artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteiten worden verleend.

Overwegingen met betrekking tot de activiteit "Milieu, omgevingsvergunning beperkte milieutoets"

1. Toetsingskader OBM

Voor een aantal milieurelevante activiteiten waarvoor het Activiteitenbesluit algemene regels stelt, is eerst toestemming van het bevoegd gezag nodig voordat ze kunnen worden ondernomen. Het doel van de OBM is dat het bevoegd gezag na een beperkte milieutoetsing vooraf instemt met het van start gaan van een specifieke activiteit op een specifieke locatie. De OBM bestaat uit een instemming of een weigering.

De aangevraagde activiteiten vallen onder artikel 2.2a, eerste lid, onder a van het Bor (het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bierbrouwerij). De aangevraagde activiteiten worden getoetst aan lid 1 van artikel 5.13b van het Bor (milieu-effectrapport).

Hieronder zijn onze overwegingen weergegeven.

2. M.e.r. - (beoordelings)plicht

2.1. M.e.r.-beoordelingsbesluit

De voorgenomen activiteit valt onder categorie 37.1 van de D-lijst van het Besluit milieu-effectrapportage waarvoor het bevoegd gezag moet bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Op grond van de Wm heeft de aanvrager de voorgenomen activiteit op 14 februari 2018 bij ons aangemeld door middel van een aanmeldingsnotitie (Wm, art. 7.16). Daarop hebben wij op 24 april 2018 het besluit genomen dat voor deze voorgenomen activiteit geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

Dit besluit hebben wij op {{datum}} bekend gemaakt. Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij naar de inhoud van dit besluit. Dit besluit is bij de aanvraag gevoegd.

2.2. Conclusie

Voor de aangevraagde activiteit hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld. De gevraagde vergunning kan voor dit aspect worden verleend.

3. Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op een OBM, kan ten aanzien van de aangevraagde activiteit de omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlage 3, Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

1. De horeca is ondergeschikt en staat ten dienste aan de functies van dagrecreatie en recreatieve poort.
2. De horecafunctie wordt niet zelfstandig aangeboden (middels werving in de media of ter plaatse).
3. Er worden geen partycentrumachtige activiteiten gehouden.
4. De horecafunctie is geclassificeerd als categorie 2.
5. Elektronisch versterkt geluid zoals bij een muziekband en externe disco zijn na 21:00 uur niet toegestaan.

Bijlage 4, Definitieve verklaring van geen bedenkingen
gemeenteraad d.d. 22-04-2021