

Omgevingsvergunning 1^e fase (Uitgebreide procedure)

120058

Aanvraag

Op 1 oktober 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen van Beukenhaeghe Moergestel voor het afwijken van het bestemmingsplan voor uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden, het toestaan van zelfstandige zaalverhuur en de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte aan verblijfsrecreatie en horeca op het perceel Oirschotseweg 73 in Moergestel.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteit:

- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c 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.

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 ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

(Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op 16 maart 2023 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen beschouwd als definitieve verklaring van geen bedenkingen. De verklaring van geen bedenkingen is als bijlage bij de omgevingsvergunning 1^e fase gevoegd. Hiermee wordt de verklaring van geen bedenkingen onderdeel van de omgevingsvergunning 1^e fase.

Ter inzage legging

Met ingang van 1 september 2023 heeft een ontwerp van de beschikking omgevingsvergunning 1^e fase, samen met de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen, 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 1^e fase te verlenen. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Overige bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 01-10-2021;
2. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 24-01-2023;
3. Plattegrond huidige en beoogde situatie;
4. Begeleidende brief aanvullingen stikstof, d.d. 23-05-2023.
5. Invoergegevens AERIUS, d.d. 25-05-2023
6. AERIUS berekening gebruiksfase, d.d. 25-05-2023
7. AERIUS berekening bouwfase, d.d. 25-05-2023;
8. AERIUS verschilberekening bouwfase en gebruiksfase, d.d. 25-05-2023;
9. Landschappelijk inpassingsplan, d.d. 31-10-2022;
10. Brief omgevingsdialoog, d.d. 26-10-2022;
11. Verslag omgevingsdialoog, d.d. 17-11-2022.

Oisterwijk, 31 oktober 2023

Met vriendelijke groet,
namens het college,

Marco Wilke
Gemeentesecretaris

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 1^e fase met kenmerk 120058, verleend op 31 oktober 2023 aan Beukenhaeghe Moergestel, voor het afwijken van het bestemmingsplan voor uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden, het toestaan van zelfstandige zaalverhuur en de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte aan verblijfsrecreatie en horeca op het perceel Oirschotseweg 73 in Moergestel.

Bijlage 1, Voorschriften

Bijlage 2, Overwegingen

Bijlage 3, Ontwerpverklaring van geen bedenkingen gemeenteraad, d.d. 16-03-2023

Bijlage 4, Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 1, Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

Landschappelijke inpassing:

1. Binnen een jaar na inwerkingtreding van de (definitieve) omgevingsvergunning dient u de landschappelijke inpassing conform het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan uitgevoerd te hebben en in stand te houden.

Parkeren:

2. Er dienen conform de ruimtelijke onderbouwing ten minste 37 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd en in stand te worden gehouden. De naastgelegen paardenwei (eigen terrein) mag incidenteel als overloopgebied worden gebruikt.

Hemelwater:

3. Het hemelwater dient op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd overeenkomstig hetgeen is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Categorie horeca:

4. Ter plaatse is maximaal horeca uit categorie 2 toegestaan als bedoeld in de bijgevoegde Staat van Horeca-activiteiten (zie bijlage 4). Het is daarmee ook toegestaan om de zaalruimte (gebouw 3) zelfstandig te verhuren aan derden, die niet verblijven in de verblijfsrecreatieve eenheden op de projectlocatie.

Bijlage 2, Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Overwegingen ten aanzien van de activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan"

BESTEMMINGSPLAN

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Oirschotseweg 73 te Moergestel". Het perceel heeft daarin de enkelbestemming "Wonen – 2", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4", de functieaanduidingen "cultuurhistorie" en "verblijfsrecreatie", de bouwaanduidingen "aaneengebouwd" en "specifieke bouwaanduiding – 2" en de gebiedsaanduiding "wetgevingszone – ontheffingsgebied 6.3".

- Artikel 3.1.b van de bestemmingsplanregels geeft aan dat er maximaal 8 verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan. Gepland zijn 12 verblijfsrecreatieve eenheden.
- Artikel 3.4.f.5 van de bestemmingsplanregels geeft aan dat maximaal 500m² van de bestaande bebouwing mag worden benut voor nevenfuncties. Gepland wordt een oppervlakte voor nevenfuncties van de ongeveer 735m².
- Artikel 3.1.c van de bestemmingsplanregels geeft aan dat het gebruik van het perceel voor nevenfuncties ondergeschikt moet zijn aan de bestemming "Wonen – 2". Gepland is om gebouw 3 te verhuren aan derden.

Dit betekent dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

GEEN BINNENPLANSE OF KLEINE BUITENPLANSE AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN

Omdat de gewenste activiteit niet mogelijk is met binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of op grond van de kruimelgevallenregeling, artikel 4 van bijlage II van het Bor, wordt toepassing gegeven aan een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a-3 van de Wabo (uitgebreide procedure).

AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN (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.

Motivering

Het initiatief past binnen de Beleidsvisie Toerisme en Recreatie.

In de, op het moment van indiening van de aanvraag, geldende "Beleidsvisie Toerisme en Recreatie 2014-2020; Oisterwijk, Parel in 't Groen" staat beschreven dat de gemeente zich richt op het verbeteren van de aantrekkingskracht van verblijfsrecreatie, in samenhang met dag recreatieve voorzieningen (in de regio). Vernieuwing van het product, investeren in gastvrijheid, het richten op nieuwe doelgroepen, invulling geven aan de voorgestelde profilering met dagrecreatie (in de regio) zijn noodzakelijk. Versterking van bestaande exploitaties op de korte termijn (eventueel gepaard met uitbreiding daarvan) en het uitbreiden van het aantal bedden behoren tot de genoemde kansen in de visie.

Volgens de ontwikkelingskaart valt de planlocatie binnen het zoekgebied van het leisure ontwikkelingsgebied, met een gemiddelde dynamiek. Capaciteitsuitbreiding van bestaande bedrijven en nieuwvestiging is hier mogelijk. Dit betekent dat er in ieder geval kansen zijn voor uitbreiding van de recreatieve functie en met 4 appartementen.

Daarnaast omvat de aanvraag zelfstandige zaalverhuur aan derden die geen gebruik maken van de verblijfsrecreatieve eenheden. Dit impliceert een zelfstandige horecavoorziening (zaalverhuur). Ter plaatse is geconstateerd dat deze zelfstandige zaalverhuur in combinatie is met zelfstandige horeca. Dit is veelal bedoeld voor verhuur aan groepen (bijvoorbeeld vergadering, uitvaartdienst familiebijeenkomst, et cetera) die dit al dan niet combineren met een verblijf. Met betrekking tot de reeds bestaande horeca in Oisterwijk is de inschatting dat de groepen die Beukenhaeghe bezoeken een ander bezoeker segment betreft dan die aan de reguliere horeca in gemeente Oisterwijk.

Het initiatief past binnen de Visie Buitengebied.

In de Visie Buitengebied is aangegeven dat de Beleidsvisie Toerisme en Recreatie 2014-2020 nog steeds het geldende beleid is, maar dat dit beleid wel verouderd is. Inmiddels is de nieuwe Beleidsvisie Toerisme en Recreatie eind 2022 door de raad vastgesteld. Met betrekking tot de zonering wijkt de zonering in de nieuwe visie niet af van de visie 2014-2020. Zowel in de Visie Buitengebied als in de nu geldende Beleidsvisie Toerisme en Recreatie is opgenomen dat terughoudend wordt omgegaan met nieuwvestiging (alleen op passende locaties) en wordt bestaande recreatiebedrijven de mogelijkheid geboden om te ontwikkelen en te vernieuwen. De focus ligt daarbij op kwaliteitsverbetering en/of ontwikkeling van bestaande exploitaties.

Dit project voorziet in de vernieuwing en verdere ontwikkeling van een bestaand verblijfsrecreatiebedrijf binnen de zone 'Zoekgebied leisure ontwikkeling intensief / hoge dynamiek'. Het project past dan ook binnen de ambities voor wat betreft recreatie en toerisme, zoals deze zijn vastgelegd in de Visie Buitengebied en op termijn moeten gaan landen in het nieuwe beleid voor toerisme en recreatie.

Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan alle eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning 1^e fase.

Het vooroverleg met provincie en waterschap is succesvol afgerond.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan Brandweer Midden- en West-Brabant (MWB), waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Op 28 november 2022 heeft Brandweer Midden- en West-Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg positief gereageerd op het plan, aangezien er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect externe veiligheid. Het waterschap heeft op 6 december 2022 een positief wateradvies afgegeven. Provincie Noord-Brabant heeft op 19 januari 2023 op het project gereageerd. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is in de ruimtelijke onderbouwing meer inzicht gegeven in de ontwikkelingsrichting van gemeente Oisterwijk voor de omgeving van het projectgebied (subparagrafen Beleidsvisie toerisme en recreatie en Visie Buitengebied) en is onder het provinciale beleid een berekening opgenomen om aan te tonen

dat het project voldoet aan het betreffende beleid voor wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap.

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Op 8 november 2022 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden, waarbij omwonenden op de locatie zelf zijn uitgenodigd. Ruim 40 buurtbewoners zijn hierbij aanwezig geweest. Aan de hand van een PowerPointpresentatie zijn de burens in de voorgenomen ontwikkeling meegenomen. Gedurende de presentatie konden de aanwezigen vragen stellen. Nadien hebben alle aanwezigen een toelichting op het plan uitgereikt gekregen met het verzoek om vóór 15 november 2022 eventuele bedenkingen op de plannen kenbaar te maken. Van de informatieavond, de gestelde vragen plus de beantwoording daarvan, en de ingekomen reacties op de uitgereikte toelichting is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage bij de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning 1^e fase gevoegd. Uit dit verslag blijkt dat op voorhand geen overwegende bezwaren vanuit de omwonenden tegen het plan zijn.

Op basis van de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN 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.

Op 16 maart 2023 heeft de gemeenteraad van de Gemeente Oisterwijk besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de gevraagde vergunning.

STIKSTOFDEPOSITIE

Bouwplannen mogen niet leiden tot een toename van stikstofdepositie in beschermde Natura2000-gebieden. Bij de aanvraag is met een AERIUS-berekening aangetoond dat het bouwplan in zowel de bouw- als de gebruiksfase niet resulteert in een toename van stikstofdepositie in beschermde Natura2000-gebieden. De stikstofberekeningen zijn beoordeeld door de OMWB en akkoord bevonden.

Conclusie

Gelet op artikel 2.12 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan" verleend.

Bijlage 3, Ontwerpverklaring van geen bedenkingen gemeenteraad
d.d. 16-03-2023

Bijlage 4, Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- **zalenverhuur.**

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum.

Omgevingsvergunning 2^e fase (Uitgebreide procedure)

127003

Aanvraag

Op 6 januari 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning 2^e fase ontvangen van Beukenhaeghe Moergestel voor het uitbreiden van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden, het toestaan van zelfstandige zaalverhuur en de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte aan verblijfsrecreatie en horeca op het perceel Oirschotseweg 73 in Moergestel.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteit:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a 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.

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.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Met ingang van 1 september 2023 heeft een ontwerp van de beschikking omgevingsvergunning 2^e fase 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 2^e fase te verlenen. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Activiteiten

De omgevingsvergunning 2^e fase wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo).

Overige bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 06-01-2022;
2. Tekening begane grond isometrie, d.d. 26-11-2021;
3. Tekening isometrie, d.d. 26-11-2021;
4. Tekening situatie bestaand, d.d. 23-12-2021;
5. Tekening situatie nieuw, d.d. 23-12-2021;
6. Tekening doorsnede, d.d. 26-11-2021;
7. Tekening gevels, d.d. 26-11-2021;
8. Tekening langsdoorsnede, d.d. 26-11-2021;
9. Tekening plattegronden, d.d. 26-11-2021;
10. Tekening vogelperspectief, d.d. 26-11-2021;
11. Tekening verdieping isometrie, d.d. 26-11-2021;
12. Bestektekening blad b-01 - Bouwbesluit, d.d. 10-02-2023;
13. Begeleidende brief aanvullingen stikstof, d.d. 23-05-2023
14. Invoergegevens AERIUS, d.d. 25-05-2023;
15. AERIUS berekening gebruiksfase, d.d. 25-05-2023;
16. AERIUS berekening bouwfase, d.d. 25-05-2023;
17. AERIUS verschilberekening bouwfase en gebruiksfase, d.d. 25-05-2023;
18. Uitgangspunten BENG berekening, d.d. 13-02-2023;
19. BENG berekening recreatiewoning A, d.d. 08-02-2023;
20. BENG berekening recreatiewoning B, d.d. 08-02-2023;
21. BENG berekening recreatiewoning C, d.d. 08-02-2023;
22. BENG berekening recreatiewoning D, d.d. 08-02-2023;
23. Energielabel recreatiewoning A, d.d. 24-02-2023;
24. Energielabel recreatiewoning B, d.d. 24-02-2023;
25. Energielabel recreatiewoning C, d.d. 24-02-2023;
26. Energielabel recreatiewoning D, d.d. 24-02-2023;
27. Statische berekening deel 1, d.d. 06-05-2022;
28. Uitgangspunten + schetsen, d.d. 06-05-2022;
29. Tekening plattegrond (brandwerende voorzieningen), d.d. 06-07-2023.

Oisterwijk, 31 oktober 2023

Met vriendelijke groet,
namens het college,

Marco Wilke
Gemeentesecretaris

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 2^e fase met kenmerk 127003, verleend op 31 oktober 2023 aan Beukenhaeghe Moergestel, voor het uitbreiden van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden, het toestaan van zelfstandige zaalverhuur en de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte aan verblijfsrecreatie en horeca op het perceel Oirschotseweg 73 in Moergestel.

Bijlage 1, Voorschriften

Bijlage 2, Overwegingen

Bijlage 1, Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Voor alle al dan niet beweegbare constructieonderdelen waarvoor een weerstand geldt tegen branddoorslag en brandoverslag dienen kwaliteitsverklaringen ter goedkeuring te worden overlegd aan de gemeente Oisterwijk.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende constructieve gegevens ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk:
 - Detailtekeningen en berekeningen houtconstructie;
 - Resultaten grondonderzoek;
 - Constructietekeningen;
 - Wapeningstekening funderingsplaat.
- Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.
- Het hemelwater dient op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd overeenkomstig hetgeen is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
- Het is niet toegestaan dat tijdens bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte.
In het geval u gebruik wenst te maken van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte voor bijvoorbeeld de tijdelijke opslag van materiaal en / of materieel, dient u hiervoor vooraf aan de gemeente schriftelijk toestemming te vragen. Het zonder schriftelijke toestemming tijdelijk gebruik van de openbare ruimte, het opslaan van materiaal en / of materieel in de openbare ruimte, is een overtreding in het kader van de APV. De kosten voor eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen, verzakkingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) worden op de vergunninghouder verhaald.
- Conform artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht is op basis van het feit dat er bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen voor het bouwwerk een omgevingsvergunning voor de activiteit Brandveilig gebruik nodig.
De omgevingsvergunning voor deze activiteit dient separaat nog te worden aangevraagd via het omgevingsloket online (OLO), www.omgevingsloketonline.nl.

Bijlage 2, Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Overwegingen ten aanzien van de activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk”

BESTEMMINGSPLAN

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Oirschotseweg 73 te Moergestel”. Het perceel heeft daarin de enkelbestemming “Wonen – 2”, de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”, de functieaanduidingen “cultuurhistorie” en “verblijfsrecreatie”, de bouwaanduidingen “aaneengebouwd” en “specifieke bouwaanduiding – 2” en de gebiedsaanduiding “wetgevingszone – ontheffingsgebied 6.3”.

- Artikel 3.1.b van de bestemmingsplanregels geeft aan dat er maximaal 8 verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan. Gepland zijn 12 verblijfsrecreatieve eenheden.
- Artikel 3.4.f.5 van de bestemmingsplanregels geeft aan dat maximaal 500m² van de bestaande bebouwing mag worden benut voor nevenfuncties. Gepland wordt een oppervlakte voor nevenfuncties van de ongeveer 735m².
- Artikel 3.1.c van de bestemmingsplanregels geeft aan dat het gebruik van het perceel voor nevenfuncties ondergeschikt moet zijn aan de bestemming “Wonen – 2”. Gepland is om gebouw 3 te verhuren aan derden.

Dit betekent dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2021 is voor de hierboven genoemde strijdigheden met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning 1^e fase aangevraagd voor de activiteit “strijdig gebruik bestemmingsplan”. De omgevingsvergunning 1^e fase wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunning 2^e fase verleend. De gemeenteraad heeft op 16 maart 2023 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen verleend en daarmee aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de uitvoering van het bouwplan. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gezien als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

OMGEVINGSDIALOOG

Op 8 november 2022 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden, waarbij omwonenden op de locatie zelf zijn uitgenodigd. Ruim 40 buurtbewoners zijn hierbij aanwezig geweest. Aan de hand van een PowerPointpresentatie zijn de burens in de voorgenomen ontwikkeling meegenomen. Gedurende de presentatie konden de aanwezigen vragen stellen. Nadien hebben alle aanwezigen een toelichting op het plan uitgereikt gekregen met het verzoek om vóór 15 november 2022 eventuele bedenkingen op de plannen kenbaar te maken. Van de informatieavond, de gestelde vragen plus de beantwoording daarvan, en de ingekomen reacties op de uitgereikte toelichting is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit dit verslag blijkt dat op voorhand geen overwegende bezwaren vanuit de omwonenden tegen het plan zijn.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat de omgevingsdialoog zorgvuldig is gevoerd en dat er geen bezwaren zijn tegen de uitvoering van het bouwplan.

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 bouwwerk voldoet tevens aan de bouwtechnische eisen zoals neergelegd in het Bouwbesluit en in onze gemeentelijke Bouwverordening, mits aan een aantal nader aangegeven voorwaarden wordt voldaan.

STIKSTOFDEPOSITIE

Bouwplannen mogen niet leiden tot een toename van stikstofdepositie in beschermde Natura2000-gebieden. Bij de aanvraag is met een AERIUS-berekening aangetoond dat het bouwplan in zowel de bouw- als de gebruiksfase niet resulteert in een toename van stikstofdepositie in beschermde Natura2000-gebieden. De stikstofberekeningen zijn beoordeeld door de OMWB en akkoord bevonden.

Conclusie

Gelet op artikel 2.10 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning 2^e fase voor de activiteit "het (ver)bouwen van een bouwwerk" verleend.

Onderwerp: Instemming ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en zelfstandige zaalverhuur aan de Oirschotseweg 73 in Moergestel	Zaaknummer: 1002533
--	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 16 maart 2023	Raadsvoorstelnr: 23-32
Afdeling: Ruimte	

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden, toestaan van zelfstandige zaalverhuur en uitbreiding van de gezamenlijk oppervlakte aan verblijfsrecreatie en horeca aan de Oirschotseweg 73 in Moergestel;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van groepsaccommodatie 'Beukenhaeghe' aan de Oirschotseweg 73 in Moergestel. In de huidige situatie heeft het perceel een woonbestemming, waarbinnen volgens het geldende bestemmingsplan acht verblijfsrecreatieve eenheden met ondersteunende voorzieningen (tot 500 m²) en twee bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn. De groepsaccommodatie is verdeeld over twee gebouwen. Het ene gebouw omvat acht verblijfsrecreatieve eenheden en ondersteunde voorzieningen (waaronder horeca ondersteunend aan de verblijfsfunctie). Het andere gebouw omvat eveneens ondersteunende horeca. De planologische ruimte is momenteel volledig benut.

Op 01 oktober 2021 is door initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het verder ontwikkelen van de groepsaccommodatie. De aanvraag omvat de onderdelen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan nodig is:

1. Het aantal verblijfsrecreatieve eenheden mag wordt uitgebreid met vier kamers, waardoor het totaal op twaalf uitkomt. Dit is dus vier meer dan het geldende bestemmingsplan toestaat. De vier kamers zijn voorzien in een bestaand gebouw, dat tot voor kort als paardenstal (bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning) in gebruik was;
2. De voorwaarde dat de horeca ondersteunend moet zijn aan de verblijfsrecreatie, komt te vervallen. Zodoende wordt het mogelijk de zaal ook zelfstandig te verhuren aan personen die niet in de groepsaccommodatie verblijven. De horeca blijft daarnaast ook voor de verblijfsrecreatie beschikbaar als ontbijtzaal / binnenruimte;
3. De oppervlakte aan verblijfsrecreatie plus horeca komt in de beoogde situatie uit op ongeveer 735 m². Volgens de bouwregels van geldende bestemmingsplan is maximaal 500 m² aan verblijfsrecreatieve eenheden met ondersteunende voorzieningen toegestaan. Van dit maximum wordt dan ook afgeweken.

Op 6 januari 2022 is de aanvraag aangevuld met de benodigde onderdelen voor de activiteit bouwen, in dit geval het verbouwen van de paardenstal ten behoeve van de vier aanvullende verblijfsrecreatieve eenheden. Daarop zijn beide vergunningaanvragen gezamenlijk als zijnde één aanvraag in behandeling genomen.

Doordat het project op basis van de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor wordt een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure doorlopen. Als onderdeel van deze procedure is voor de afwijking van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) vereist van de gemeenteraad. Daarvoor dient op basis van ruimtelijke relevante argumenten de afweging te worden gemaakt of met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader is bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken gevoegd. Hiermee wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Het initiatief past binnen de Beleidsvisie Toerisme en Recreatie.

In de – op het moment van de aanvraag - geldende "Beleidsvisie Toerisme en Recreatie 2014-2020; Oisterwijk, Parel in 't Groen" staat beschreven dat de gemeente zich richt op het verbeteren van de aantrekkingskracht van verblijfsrecreatie, in samenhang met dagrecreatieve voorzieningen (in de regio). Vernieuwing van het product, investeren in gastvrijheid, het richten op nieuwe doelgroepen, invulling geven aan de voorgestelde profilering met dagrecreatie (in de regio) zijn noodzakelijk. Versterking van bestaande exploitaties op de korte termijn (eventueel gepaard met uitbreiding daarvan) en het uitbreiden van het aantal bedden behoren tot de genoemde kansen in de visie.

Volgens de ontwikkelingskaart valt de planlocatie binnen het zoekgebied van het leisure ontwikkelingsgebied, met een gemiddelde dynamiek. Capaciteitsuitbreiding van bestaande bedrijven en nieuwvestiging is hier mogelijk. Dit betekent dat er in ieder geval kansen zijn voor uitbreiding van de recreatieve functie en met 4 appartementen.

Daarnaast omvat de aanvraag zelfstandige zaalverhuur aan derden die geen gebruik maken van de verblijfsrecreatieve eenheden. Dit impliceert een zelfstandige horecavoorziening (zaalverhuur). Ter plaatse is geconstateerd dat deze zelfstandige zaalverhuur in combinatie is met zelfstandige horeca. Dit is veelal bedoeld voor verhuur aan groepen (bijvoorbeeld vergadering, uitvaartdienst familiebijeenkomst, et cetera) die dit al dan niet combineren met een verblijf. Met betrekking tot de reeds bestaande horeca in Oisterwijk is de inschatting dat de groepen die Beukenhaeghe bezoeken een ander bezoeker segment betreft dan die aan de reguliere horeca in gemeente Oisterwijk.

1.2 Het initiatief past binnen de Visie Buitengebied.

In de Visie Buitengebied is aangegeven dat de Beleidsvisie Toerisme en Recreatie 2014-2020 nog steeds het geldende beleid is, maar dat dit beleid wel verouderd is. Inmiddels is de nieuwe Beleidsvisie Toerisme en Recreatie eind 2022 door uw raad vastgesteld. Met betrekking tot de zonering wijkt de zonering in de nieuwe visie niet af van de visie 2014-2020. Zowel in de Visie Buitengebied en de nu geldende Beleidsvisie Toerisme en Recreatie is opgenomen dat terughoudend wordt omgegaan met nieuwvestiging (alleen op passende locaties) en wordt bestaande recreatiebedrijven de mogelijkheid geboden om te ontwikkelen en te vernieuwen. De focus ligt daarbij op kwaliteitsverbetering en/of ontwikkeling van bestaande exploitaties.

Dit project voorziet in de vernieuwing en verdere ontwikkeling van een bestaand verblijfsrecreatiebedrijf binnen de zone 'Zoekgebied leisure ontwikkeling intensief / hoge dynamiek'. Het project past dan ook binnen de ambities voor wat betreft recreatie en toerisme, zoals deze zijn vastgelegd in de Visie Buitengebied en op termijn moeten gaan landen in het nieuwe beleid voor toerisme en recreatie.

1.3 Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan alle eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. In bijlage 1 bij dit voorstel is een exemplaar van de ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende bijlagen opgenomen.

1.4 Het vooroverleg met provincie en waterschap is succesvol afgerond.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan Brandweer Midden- en West-Brabant (MWB), waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Op 28 november 2022 heeft Brandweer Midden- en West-Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg positief heeft gereageerd op het plan, aangezien er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect externe veiligheid. Het waterschap heeft op 6 december 2022 een positief wateradvies afgegeven. Provincie Noord-Brabant heeft op 19 januari 2023 op het project gereageerd. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is in de ruimtelijke onderbouwing meer inzicht gegeven in de ontwikkelingsrichting van gemeente Oisterwijk voor de omgeving van het projectgebied (subparagrafen Beleidsvisie toerisme en recreatie en Visie Buitengebied) en is onder het provinciale beleid een berekening opgenomen om aan te tonen dat het project voldoet aan het betreffende beleid voor wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.5 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Op 8 november 2022 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden, waarbij omwonenden op de locatie zelf zijn uitgenodigd. Ruim 40 buurtbewoners zijn hierbij aanwezig geweest. Aan de hand van een PowerPointpresentatie zijn de burens in de voorgenomen ontwikkeling meegenomen. Gedurende de presentatie konden de aanwezigen vragen stellen. Nadien hebben alle aanwezigen een toelichting op het plan uitgereikt gekregen met het verzoek om vóór 15 november 2022 eventuele bedenkingen op de plannen kenbaar te maken. Van de informatieavond, de gestelde vragen plus de beantwoording daarvan, en de ingekomen reacties op de uitgereikte toelichting is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit dit verslag blijkt dat op voorhand geen overwegende bezwaren vanuit de omwonenden tegen het plan zijn.

1.6 Een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk vereist.

In het Besluit omgevingsrecht is geregeld dat een verklaring van geen bedenkingen van de 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 de gevraagde omgevingsvergunning niet worden verleend.

2.1 Bij het ontbreken van zienswijzen zijn er geen nieuwe inzichten om te bespreken.

Als er geen zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit zijn er geen redenen om de eerdere positieve beoordeling van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te wijzigen.

Door de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in zo'n geval meteen als definitief aan te merken vermindert de werkdruk voor uw raad en wordt ook meteen de proceduretermijn verkort. Dit heeft voor de initiatiefnemer als voordeel dat men eerder duidelijkheid heeft en sneller aan de slag kan met het uitvoeren van de plannen.

2.2 Bij zienswijzen moet uw raad straks zelf opnieuw een besluit nemen.

Indien zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit moeten deze worden betrokken bij het besluit van uw raad om al dan niet een definitieve VVGB af te geven. Op basis van jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1678) is het daarbij aan uw raad zelf om te besluiten of een zienswijze reden geeft om (gedeeltelijk) terug te komen op het ontwerpbesluit omtrent de VVGB. Om deze reden kan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in zo'n geval dus niet als definitief worden aangemerkt.

Kanttekeningen

1.1 Weigering van de VVGB kan alleen als er géén sprake is van goede ruimtelijke ordening

In het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat uw raad de VVGB slechts kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Deze weigering dient te zijn gebaseerd op basis van ruimtelijk relevante argumenten. In onze optiek ontbreken deze argumenten en is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Mocht toch worden besloten om de VVGB te weigeren dan kan de initiatiefnemer hiertegen bezwaar maken.

1.2 Bezwaren tegen de plannen kunnen nooit volledig worden uitgesloten

Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog is er op voorhand geen weerstand te verwachten tegen het initiatief. Het is echter nog steeds mogelijk dat er straks zienswijzen worden ingediend bij de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. De mogelijkheid om een formele zienswijze in te dienen is echter een belangrijk aspect bij elke ruimtelijke procedure. Het borgt de belangen van omwonenden en zorgt voor een zorgvuldige afweging, toetsing en mogelijke aanpassing van de plannen.

Financiën

Ten behoeve van de apparaatskosten van de behandeling van deze aanvraag worden door de initiatiefnemer leges betaald conform de door de raad vastgestelde Legesverordening.

Communicatie

Na het besluit van uw raad over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt de aanvrager hiervan op de hoogte gebracht. Het college neemt vervolgens een ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning. De terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd in de Nieuwsklok en het Gemeenteblad. Daarnaast worden de gebruikelijke instanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) van het plan op de hoogte gebracht. Het ontwerpbesluit en de stukken behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na het besluit van uw raad over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan het ontwerpbesluit worden opgesteld. Het college zal vervolgens een ontwerpbesluit nemen op de aanvraag om vergunning. Dit ontwerpbesluit zal met de ontwerpverklaring van bedenkingen worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Iedereen kan binnen zes weken zijn zienswijzen geven over het ontwerpbesluit. Deze zullen vervolgens worden betrokken bij de definitieve besluitvorming, waarna de stukken weer ter inzage worden gelegd. Vervolgens kan

door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank. In het geval dat er geen zienswijzen worden ingediend, geldt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen.

Oisterwijk 07 februari 2023,

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Coen Boode

Hans Janssen

Voorstel tot het verlenen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en zelfstandige zaalverhuur aan de Oirschotseweg 73 in Moergestel

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 07 februari 2023,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 23-32;

gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),

BESLUIT :

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden, toestaan van zelfstandige zaalverhuur en uitbreiding van de gezamenlijk oppervlakte aan verblijfsrecreatie en horeca aan de Oirschotseweg 73 in Moergestel;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
16 maart 2023

de griffier,

Daniëlle Robijns

de voorzitter,

Hans Janssen