

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	(ontwerp)Verklaring van geen bedenkingen voor het organiseren van workshops en evenementen in een theetuin op de Kuilvenweg 6 in Deurne
Registratienummer:	3191969
Op voorstel B&W d.d.:	3 december 2024
Datum vergadering:	28 januari 2025
Portefeuillehouder:	Marjan Vrijnsen-de Corte
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Afgeven (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van een theetuin met workshops en evenementen op de Kuilvenweg 6 in Deurne.

Samenvatting

Op 25 juli 2022 is een omgevingsvergunningaanvraag aangevraagd voor het exploiteren van een theetuin, het geven van workshops en het incidenteel organiseren van kleinschalige evenementen tot 250 gasten (voornamelijk bruiloften) in een siertuin binnen de agrarische bestemming behorende bij de woonboerderij aan de Kuilvenweg 6.

Het ter plaatse geldende "Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021" laat het planvoornemen niet rechtstreeks toe omdat het in gebruik nemen van agrarische grond als theetuin niet is toegelaten, de recreatieve nevenactiviteiten passen niet binnen de in het plan opgenomen mogelijkheden en het organiseren van feesten en evenementen op de locatie zijn beperkt planologisch toegestaan.

Het voornemen is om voor de afwijking een omgevingsvergunning te verlenen. Het college is voor omgevingsvergunningen het beslissingsbevoegde bestuursorgaan. Deze vergunning kan alleen worden afgegeven indien uw gemeenteraad daarvoor een 'Verklaring van geen bedenkingen' afgeeft. Dit voorstel ziet hierop toe.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning Kuilvenweg 6, Deurne;
2. Ruimtelijke onderbouwing Kuilvenweg 6, Deurne incl. bijlagen;
3. Concept geluidsvoorschriften Kuilvenweg 6;

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Geschiedenis aanvraag

Op 7 december 2021 heeft het college principemedewerking verleend voor het gebruiken van de locatie Kuilvenweg 6 als theetuin met workshops en het incidenteel organiseren van kleinschalige evenementen tot 250 bezoekers. Op 3 januari 2022 is uw raad over deze principemedewerking geïnformeerd (zie: RIB-MB-2201). Op 25 juli 2022 heeft de initiatiefnemer een aanvraag vergunning ingediend voor deze beoogde activiteiten ([bijlage 1](#)).

Huidige situatie

De locatie Kuilvenweg 6 is gelegen in het buitengebied nabij de woonwijk Walsberg. De gronden zijn momenteel bestemd voor woon- en agrarische doeleinden. De locatie is vroeger in gebruik geweest als tuinwinkel/oranjerie. De inrichting van de siertuin is hier vanuit dit historische gebruik ontstaan. Voor de ligging van het planvoornemen wordt verwezen naar figuur 1.



Figuur 1: Obliëkfoto (links) en luchtfoto (rechts) Kuilvenweg 6

Planologisch kader

Volgens het vigerende plan: "Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021" heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch" en "Wonen". Hoewel binnen de bestemming "Wonen" een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor recreatieve nevenactiviteiten bij een woning, kan niet volledig aan de genoemde voorwaarden worden voldaan, mede omdat de workshops ook ten delen binnen bestemming "Agrarisch" plaats zullen vinden en kleinschalige horeca-activiteiten plaatsvinden. Het exploiteren van een theetuin is in strijd met de regels van het huidige bestemmingsplan.

Tevens wordt met de vergunning beoogd een "bijgebouw" (91 m² groot, uitgebreid in 2018, zie voor ligging figuur 1) en die volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan, te legaliseren. Het bijgebouw is in strijd met de regels omdat deze in de bestemming "Agrarisch" is gebouwd en het maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning wordt overschreden.

Volgens het bestemmingsplan is het toegestaan om vier keer per jaar evenementen te organiseren waarbij de geluidsnormen worden overschreden. De aanvraag verzoekt dit aantal te verruimen naar tien keer per jaar. Gedacht moet worden aan hoofdzakelijk het organiseren van bruiloften, maar ook tuinbeurzen en kleinschalige conferenties behoren tot de aangevraagde mogelijkheden. Het college wil hierin gedeeltelijk meegaan en op de locatie maximaal zes activiteiten toelaten waarbij van de geluidnorm afgeweken mag worden (zie **bijlage 3**).

Procedure

Het voornemen is om de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen. Het college is hiervoor het beslissingsbevoegde bestuursorgaan. Onderdeel van die procedure is de benodigde afgifte van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Indien uw gemeenteraad geen ruimtelijke bezwaren heeft tegen deze ontwikkeling, is het verzoek de '(Ontwerp)Verklaring van geen bedenkingen' (hierna: VVGB) af te geven.

2. Voorstel

1. Een '(Ontwerp)Verklaring van geen bedenkingen' verlenen voor het exploiteren van een theetuin ter plaatse van de Kuilvenweg 6, het organiseren van workshops, het legaliseren van een bijgebouw van 91 m² en het mogen organiseren van maximaal tien evenementen/festiviteiten per jaar waarbij zes keer per jaar meer geluid mag worden veroorzaakt en deze gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen;
2. Indien geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingediend, deze '(Ontwerp)Verklaring van geen bedenkingen' als definitief aan te merken;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

3. Beoogd effect

Het exploiteren van een theetuin ter plaatse van de Kuilvenweg 6 waarbij tevens het mogelijk is evenementen te organiseren en het legaliseren van een bijgebouw.

4. Argumenten

1.1 De omgevingsvergunning kan pas worden verleend als de gemeenteraad een VVGB heeft afgegeven

De ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het college kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen. Een dergelijke omgevingsvergunning kan niet verleend worden zonder een schriftelijke VVGB van de gemeenteraad. Aangezien de ontwikkeling is gelegen buiten het stedelijk gebied en de oppervlakte waar de gronden qua functie veranderd groter is dan 1000 m², valt de afwijking niet onder de door uw gemeenteraad aangewezen 'lijst van categorieën van gevallen' waarbij een VVGB niet is vereist. In dit geval is dan ook een VVGB noodzakelijk.

1.2 De ontwikkeling is passend binnen het ruimtelijk beleid

Het plangebied is gelegen in een gebied met een gemengde plattelandseconomie. In het buitengebied wordt ook ruimte gegeven voor recreatie en vrijetijdsbesteding. Dit geldt in het bijzonder voor gebieden waar sprake is van natuur of landschapsschoon. Het benutten van de unieke kenmerken van deze orangerie en dit inzetten als een theetuin met workshops en kleinschalige evenementen is daarmee een logische ontwikkeling. Het past binnen de uitgangspunten van de Visie vrijetijdseconomie 2030. Dit voornemen versterkt Deurne in haar toeristische en recreatieve ambities.

1.3. Legaliseren van bijgebouw is wenselijk

Normaliter worden er bij woningen maximaal 150 m² aan gebouwen toegelaten. In dit geval is er echter evident behoefte aan aanvullende opslagruimte om tot een goede uitvoering van de beoogde activiteiten te kunnen komen. Het is daarom aanvaardbaar om het reeds zonder vergunning gebouwde bijgebouw, dat stedenbouwkundig qua situering, massa en hoogte passend is in haar omgeving, te legaliseren.

1.4 De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar

In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle omgevingsaspecten (zoals bodem, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit en water) afgewogen en de beleidskaders toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om geen medewerking te verlenen aan het initiatief. De aanvraag voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voldoet daarmee aan de 'goede ruimtelijke ordening', zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Voor de ruimtelijke onderbouwing zie [bijlage 2](#).

1.5 Evenementen/Festiviteiten toestaan wenselijk, maar wel onder voorwaarden

De locatie leent zich vanwege haar landschappelijk karakter goed voor het organiseren van bruiloften, feesten of evenementen. Echter, is de locatie ook gelegen op een kortere afstand van de woonwijk Walsberg. Dit kan bij het afspelen van versterkt muziekgeluid in de buitenlucht leiden tot hinder bij omwonenden. Het is daarom van belang om goede voorschriften aan de vergunning te verbinden die zien op het inperken van de frequentie en tijdsduur dat geluidhinder mag plaatsvinden.

Het advies is om de concept-voorschriften zoals deze zijn opgenomen in [bijlage 3](#) bij dit raadsvoorstel aan de vergunning te verbinden. Deze zullen ook in het "milieuspoor" door het college met een (ambtshalve) maatwerkvoorschrift geborgd worden. Hiermee worden de incidentele bedrijfsactiviteiten (bruiloften, conferenties, beurzen etc.) qua aard, omvang, geluid en tijd begrenst.

Geregeld wordt dat er maar maximaal tien activiteiten per jaar plaats mogen vinden, de activiteit mag tot max. 01:00 duren in het weekend of voorafgaand aan feestdagen en tot 22:00 doordeweeks en het aantal bezoekers maximaal 250 is. Van deze tien activiteiten (evenement of festiviteit) mag er maximaal zes keer per jaar meer geluid worden veroorzaakt dan de geluidnorm toestaat.

Voor de besloten feesten en partijen (o.a. voor bruiloften) wordt in de vergunning een tijd- en geluidregeling getroffen. Voor openbaar toegankelijke evenementen (o.a. de tuinbeurzen en de kleine conferenties) wordt aansluiting gezocht bij de al bestaande tijd- en geluidregels uit de geldende Algemene Plaatselijke Verordening en uit de huidige regels van het Bestemmingsplan Buitengebied. Deze evenementen tellen wél mee in de bovengenoemde aantallen activiteiten waarbij meer geluid veroorzaakt mag worden.

2.1 Dit levert een procedureverkorting op

Om praktische redenen wordt voorgesteld de ontwerp-VVGB aan te merken als een definitieve VVGB, indien geen zienswijzen worden ingediend, zodat hernieuwde behandeling door de gemeenteraad niet noodzakelijk is. Dit levert tijdswinst op van ongeveer zes weken en bespoedigt de procedure. Na afloop van de zienswijzenperiode kan, bij geen zienswijzen, de omgevingsvergunning direct door het college worden verleend. Als er wel een zienswijze is ingekomen, dan zal een nieuw voorstel worden voorbereid en aan uw gemeenteraad worden voorgelegd.

3.1 Met de initiatiefnemer is een planschade-overeenkomst gesloten

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de vergoeding van planschade is doorgelegd aan de initiatiefnemer. Omdat een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, is een exploitatieplan niet nodig. Dit omdat het wettelijk verplichte verhaal van kosten 'anderszins is verzekerd', Artikel 6.12, tweede lid van de Wro bepaalt, dat dit formeel in het besluit vastgelegd/aangegeven moet worden.

5. Financiën

Aan het afgeven van een VVGB zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor het in behandeling nemen van de omgevings-vergunningaanvraag voor zowel het onderdeel 'handelen in strijd met de regels RO' als het onderdeel "bouwen" wordt leges geheven. Het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin planschade is geregeld.

6. Juridische aspecten

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024. Dit bekend dat op de afhandeling van de aanvraag de wetgeving van voor 1 januari 2024 nog van toepassing is. De VVGB is geregeld in artikel 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

Uit het tweede lid van artikel 6.5. Bor volgt dat de VVGB slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Tegen de ontwerp-VVGB, als onderdeel van omgevingsvergunning, kunnen zienswijzen worden ingediend. Tegen de definitieve VVGB staat geen afzonderlijke mogelijkheid tot bezwaar of beroep open. Tegen de omgevingsvergunning (waar de VVGB deel van uitmaakt) kan wél beroep worden ingesteld.

7. Communicatie en burgerparticipatie

Na besluitvorming wordt het raadsbesluit met de (ontwerp)VVGB en de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen tegen zowel de ontwerpbeschikking als het raadsbesluit met de (ontwerp)VVGB.

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt met een publicatie op de website van de gemeente, in het Gemeenteblad en wordt tevens bekendgemaakt in het Weekblad voor Deurne.

De directe omwonenden zijn geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen. De omwonenden staan positief tegenover de ontwikkeling. Waarbij eenmalig de opmerking is gemaakt om er niet te vaak en met veel overlast te feesten. Het college is van mening dat met de voorwaarden uit bijlage 3 voldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

8. Vervolg en evaluatie

Nadat uw gemeenteraad heeft besloten de ontwerp-VVGB af te geven, wordt deze samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Deze is onder andere te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na afloop van de terinzagelegging worden eventuele zienswijzen geïnventariseerd. Zijn er geen zienswijzen, dan kan het college een besluit nemen over het definitief verlenen van de omgevingsvergunning.

Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan worden deze beantwoord in een nota van zienswijzen en opnieuw aan uw gemeenteraad voorgelegd. Daarna kan het college een definitief besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen dat besluit staat vervolgens beroep open bij de rechtbank.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halfman

G.T. Buter