

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principemedewerking "Buitenoverleg" Groenewoudseweg 86 Alverna.

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe medewerking verlenen aan een tijdelijke ontheffing (artikel 4 bijlage 2 Bor) van het bestemmingsplan voor de duur van 7 jaar voor de volgende activiteiten op het adres Groenewoudseweg 86:
 - het faciliteren van vergaderingen/teambuildingbijeenkomsten, netwerkbijeenkomsten, retraites (bezinning) in de safari lodge, de strechtent en het tuinhuis.
 - het aanbieden van een logeerplek in het tuinhuis (2 personen).

Onder de volgende voorwaarden:

- Maximaal 60 gasten tegelijk aanwezig op het terrein
 - Parkeergelegenheid voor 25 auto's op eigen terrein
 - Alle activiteiten van 15 maart tot 15 november
 - Openingstijden van 8.00 uur tot 20.00 uur en maximaal 1 keer per maand tot 22.00.
 - Geen versterkt geluid/muziek
 - Passende verlichting in het kader van de aanwezigheid van de vleermuis.
2. In principe geen medewerking verlenen aan een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan voor de duur van 7 jaar voor de volgende activiteiten op het adres Groenewoudseweg 86:
 - Het aanbieden van een logeerplek in de safari lodge (4 personen)

Aanleiding

Het bedrijf BuitenOverleg is gevestigd op het op het adres Groenewoudseweg 86 in Alverna. BuitenOverleg is een commercieel bedrijf. BuitenOverleg verhuurt accommodaties voor groepen voor vergaderingen, bedrijfsfeesten, concerten, recepties, (teambuilding)bijeenkomsten en soortgelijke andere activiteiten. De activiteiten vinden plaats in de bestemming 'wonen' en 'natuur-1'. Het is binnen deze bestemming niet toegestaan om commerciële activiteiten te ontplooiën van deze omvang zonder omgevingsvergunning. BuitenOverleg beschikt niet over de benodigde omgevingsvergunning(en).

De directe burens en de Vereniging Natuur Wijchen hebben verzocht om handhavend op te treden. Vervolgens heeft onze toezichthouder een bezoek gebracht aan de bewoners van Groenewoudseweg 86 te Wijchen. Hierbij is een overtreding geconstateerd ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten van de onderneming BuitenOverleg. Ook zijn overtredingen geconstateerd ten aanzien van het oprichten van diverse bouwwerken, zonder benodigde omgevingsvergunningen.

Dit gaat om de volgende bouwwerken:

- Tuinhuis;
- Tuinkas;
- (Stretch)-tent;
- (Safari)-lodge;
- Zonnepanelen (vergunning aangevraagd voor max. 2x27, terwijl 2x31 aanwezig).

Op 25 juli 2022 heeft uw college een last onder dwangsom opgelegd. Hiertegen heeft BuitenOverleg bezwaar gemaakt.

Tijdens de bezwaarfase zijn enkele overtredingen ongedaan gemaakt. De zonnepanelen zijn weggehaald, waardoor aan de maximale toegestane hoeveelheid wordt voldaan. Daarnaast is er voor de tuinkas een omgevingsvergunning aangevraagd, welke is afgegeven. In de lopende bezwaarprocedure is gebleken dat het tuinhuis vergunningsvrij kon worden opgericht en dus rechtmatig aanwezig is. De stretch-tent afgebroken. De palen en ondergrond van deze tent zijn nog aanwezig, waardoor deze overtreding nog niet volledig ongedaan gemaakt is.

De uitbaters van BuitenOverleg hebben tijdens de bezwaarfase gevraagd om in overleg te treden om de mogelijkheden tot legalisatie van de bedrijfsactiviteiten te bespreken. Vervolgens hebben zij een principeverzoek ingediend voor medewerking (legalisatie) van hun bedrijfsactiviteiten voor een periode van maximaal 7 jaar.

Op welke activiteiten ziet het principeverzoek?

- het faciliteren van vergaderingen/teambuildingbijeenkomsten, netwerkbijeenkomsten, retraites (bezinning) in de safari lodge, de stretchtent en het tuinhuis.
- het aanbieden van een logeerplek in het tuinhuis (2 personen) en de safari lodge (4 personen).
- Maximaal 60 gasten tegelijk aanwezig op het terrein
- Parkeergelegenheid voor 25 auto's op eigen terrein
- Alle activiteiten van 15 maart tot 15 november
- Openingstijden van 8.00 uur tot 20.00 uur en maximaal 1 keer per maand tot 22.00.

Gewenst resultaat

Legalisatie van de activiteiten van BuitenOverleg middels een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 7 jaar.

Argumenten

1.1 Uit een eerste beoordeling is gebleken dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief is op hoofdlijnen getoetst aan het ruimtelijke beleid, hier zijn op voorhand geen knelpunten aangetroffen.

1.2 Een tijdelijke kruimelontheffing hoeft niet aan de provinciale Omgevingsverordening te worden getoetst.

De safarilodge is voor een klein deel (circa 3 m²) binnen het Gelders Natuurnetwerk gelegen, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Er heeft overleg plaatsgevonden met de provincie om te bepalen of compensatie voor dit

deel noodzakelijk wordt geacht. De provincie heeft aangegeven dat niet aan de uitgangspunten voor het Gelders Natuurnetwerk hoeft te worden getoetst omdat het hier gaat om een zogenaamde "kruimelontheffing", die tijdelijk van aard is. Zou de vraag voorliggen voor een permanente ontheffing of bestemmingsplanherziening dan zou de toets aan de Omgevingsverordening wél moeten plaatsvinden.

Dat de toets nu niet hoeft te worden uitgevoerd heeft dus een juridische oorzaak. Het wordt bepaald door de soort procedure en niet door de inhoud van het initiatief. Bij eerdere gesprekken met de uitbaters van BuitenOverleg is aangegeven dat wél aan de provinciale Omgevingsverordening moet worden getoetst maar toen was er nog geen sprake van een tijdelijke vergunningaanvraag maar van een permanente aanvraag.

2.1 Het beleid staat enkel Bed & Breakfast toe in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen.

De safarilodge is, anders dan het tuinhuis, niet aan te merken als een bijgebouw bij de woning. Het is een tent met wanden van textiel. Hierdoor is het niet aannemelijk dat het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Stemgeluid van gasten kan voor overlast voor de omgeving zorgen maar ook verstorend werken voor dieren. Daar waar het vergaderen in hoofdzaak plaatsvindt in de dagperiode en in mindere mate in de avondperiode zal overnachten in de nachtperiode plaatsvinden, hetgeen de meest kwetsbare periode is voor geluidsoverlast.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 Het ligt in de lijn der verwachtingen dat er bezwaar zal worden gemaakt tegen een eventuele omgevingsvergunning ter legalisatie van de activiteiten van BuitenOverleg.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen.

Communicatie

De initiatiefnemers worden in een persoonlijk gesprek op de hoogte gebracht van het besluit van uw college, daarnaast ontvangen zij een brief als reactie op hun principeverzoek.

Inwonersparticipatie

In ruimtelijke procedures verzoeken wij initiatiefnemers een omgevingsdialoog aan te gaan met hun omgeving. Door het voeren van een omgevingsdialoog wordt draagvlak voor het initiatief gecreëerd. Wij zullen initiatiefnemers daar hiervoor ook verzoeken.

Uitvoering of Vervolgstappen

Initiatiefnemers worden in een persoonlijk gesprek en per brief op de hoogte gesteld van het besluit van uw college. Daarna kunnen zij een aanvraag omgevingsvergunning voorbereiden voor het tijdelijke afwijken van het bestemmingsplan en voor het tijdelijk oprichten van de twee tenten.

Geheimhouding:

Niet van toepassing. Het principebesluit wordt volgende week op de openbare agenda en de persagenda geplaatst. In de tussenliggende periode worden de initiatiefnemers geïnformeerd over het besluit.

**Voorstel
Advies**