Registratienummer: **1496166**

Notitie ter informatie voor commissie / raad	
Onderwerp:	Van rechtswege verleende vergunning verbouwing Hotel Restaurant De Leygraaf - Meerstraat 45a Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	de heer P.A.M. van Boekel

Heesch, 16 september 2020

Kennisnemen van:
De van rechtswege verleende vergunning tezamen met de aanvullende voorwaarden voor verbouwing van Hotel Restaurant De Leygraaf.

Inleiding
Op 6 juli 2020 werd een aanvraag omgevingsvergunning bouwen ingediend voor de inpandige verbouwing van Hotel Restaurant de Leygraaf aan de Meerstraat 45 a te Heeswijk-Dinther. Een aanvraag als deze dient volgens de reguliere procedure afgehandeld te worden omdat geen bijzonderheden van toepassing zijn. De termijn hiervoor bedraagt 8 weken en kan eenmalig verlengd worden met 6 weken. Daarbinnen moet besluitvorming plaatsvinden. Dit is niet tijdig gebeurd en de vergunning is daarom per 9 september jl. van rechtswege verleend. Ook wanneer we het reguliere proces goed gevolgd hadden waren we voornemens de vergunning te verlenen en hieraan voorwaarden te verbinden. Dat betekent dat er geen weigeringsgronden zijn.

Dit gaat niet over de eerdere aanvraag (van 27 juni 2019) ten behoeve van de huisvesting van 72 internationale werknemers / arbeidsmigranten aan de Meerstraat 45a waarvoor de raad op 25 juni 2020 geen verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Hierop is een ontwerpweigering ter inzage gelegd.

Gezien de ontwikkelingen bij Hotel Restaurant de Leygraaf informeren wij de raad over de gang van zaken en de aanvullende voorwaarden die zijn gesteld bij de van rechtswege verleende vergunning.

Samenvatting/toelichting
Vergunning alleen voor de verbouwing van Hotel Restaurant De Leygraaf
Op 9 september 2020 heeft de gemeente van rechtswege een vergunning verleend voor de inpandige verbouwing van Hotel Restaurant de Leygraaf aan de Meerstraat 45 a te Heeswijk-Dinther. Deze vergunning betreft nadrukkelijk alleen de verbouwing van het Hotel Restaurant en niet de eerdere aangevraagde vergunning voor de huisvesting van 72 internationale werknemers.
Voor die laatste aanvraag omgevingsvergunning heeft de raad op 25 juni 2020 geen ‘verklaring van geen bedenkingen’ afgegeven. en ligt het ontwerp weigeringsbesluit sinds 9 september 2020 voor 6 weken ter inzage.

Nadere voorwaarden bij de vergunning
Het is uiterst ongelukkig dat juist bij deze casus een menselijke fout in het werkproces heeft geleid tot het van rechtswege verlenen van de vergunning. Deze fout heeft verder geen inhoudelijke consequenties. Immers, de gemeente was voornemens deze vergunning te verlenen. Na toetsing zijn er geen weigeringsgronden naar boven gekomen. Wel zijn er

voorwaarden te stellen die we ook met het college en de raad delen. Ook nu de vergunning van rechtswege is verleend verbinden we hieraan de volgende voorwaarden die betrekking hebben op het niet huisvesten van internationale werknemers, het waarborgen van de brandveiligheid van het gebouw en het voldoen aan de Parkeernormnota van gemeente Bernheze.

Niet toestaan van huisvesting van internationale werknemers
De Raad heeft bij een eerdere aanvraag voor de Verbouwing van Hotel Retaurant De Leygraaf ten behoeve van de plaatsing van arbeidsmigranten geen 'verklaring van geen bedenkingen' afgegeven. Hier loopt nu een bezwaar procedure. Gezien dit verleden stellen we de volgende voorwaarde bij de vergunning:

- Het vergunde gebruik van de hotelfunctie wordt niet gewijzigd. Uw hotelfaciliteiten mogen alleen worden gebruikt voor toerisme en recreatiedoeleinden. Voor het huisvesten van arbeidsmigranten heeft de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Huisvesting van arbeidsmigranten in welke constructie dan ook staan wij niet toe op deze locatie.

Op basis van de huidige van rechtswege verleende vergunning mag Hotel Restaurant De Leygraaf niet gebruikt worden voor huisvesting van arbeidsmigranten of huisvesting van anderen. Zonder verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel planologisch afwijken mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Brandveiligheid
Wij hebben het advies van de brandweer overgenomen om voorwaarden aan de vergunning te verbinden die de brandveiligheid waarborgen. Dit betreft:

- Het voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden overleggen van testrapporten voor alle onderdelen uit een brandwerkende scheiding die een brandwerendheid bezitten.
- Voor ingebruikname van het bouwwerk of een deel van het bouwwerk voldoen aan een viertal specifiek genoemde voorwaarden uit het Bouwbesluit.

Parkeernormnota
Men zal moeten voldoen aan de parkeernormnota gemeente Bernheze (d.d. 9 juli 2015) voor de benodigde parkeervoorzieningen. Doordat men het restaurant / de kookstudio (71,40 m²) in bedrijf laat als dusdanig voldoet men niet aan de parkeernorm ('Restaurant' 14 parkeerplaatsen per 100 m^2 b.v.o.) zoals vastgesteld is in onze parkeernormnota gemeente Bernheze omdat het gebruik hiervan niet alleen voor hotel gasten is gereserveerd.

- Mede door deze activiteiten, hotelkamers en woning moeten minimaal 30 parkeervoorzieningen voor auto's aanwezig zijn, nu 22 stuks zijn aangegeven. Er zullen dus nog 8 extra parkeerplaatsen moeten worden gecreëerd op het perceel waar de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – café / restaurant / hotel / natuureducatie' op ligt.

Hoe heeft dit kunnen gebeuren en hoe voorkomen we dit in de toekomst?
Een menselijke fout (het door elkaar halen van twee data) heeft geleid tot het niet tijdig verdagen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van De Leygraaf. De toetsing was compleet zonder aangetoonde weigeringsgronden. Alleen bestuurlijke afstemming over de nadere voorwaarden moest nog plaatsvinden.

Naar aanleiding van deze casus hebben we in contact met team vergunningverlening begrepen dat er afgelopen periode helaas sprake is van nog 5 vergunningen van rechtswege. Voor 4 daarvan is inmiddels de benodigde actie genomen en zijn de besluiten gepubliceerd. Wat betreft de vijfde loopt nog de vraag of het een reguliere of uitgebreide procedure betreft (die

laatste categorie kent geen fatale termijn). We zoeken dat zo snel mogelijk uit en zetten daar de benodigde actie op.

1. Rietdijk 5 – voor uitbreiden / verbouwen woonhuis
2. Dorpsrand 50 - voor plaatsen hekwerk
3. Hoofdstraat 100 - voor bouw 2 appartementen (wijziging eerder verleende vergunning)
4. Nobisweg 24 - voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. vernieuwen woning en plaatsen tijdelijke woonunit
5. Retselseweg 11a – voor planologische afwijking waarbij sprake is van verhoging van milieucategorie 3.2 naar 4.1

Om in de toekomst dit soort fouten te voorkomen hebben we een Plan van aanpak gemaakt om op korte termijn de termijnbewaking van de vergunningverleningsprocessen te verbeteren. We hebben de eerste stappen hier al in gezet. Omdat de oorzaak mogelijk ligt bij het niet juist registreren binnen het bestaande systeem zetten we ook stappen om de kwaliteit van registratie te verbeteren.

Vervolg
Met betrekking tot de vergunning van rechtswege voor de verbouwing van Hotel Restaurant de Leygraaf aan de Meerstraat 45 a te Heeswijk-Dinther zorgen we dat de voorwaarden aan de vergunninghouder worden medegedeeld en de vergunning met de daarbij horende voorwaarden wordt gepubliceerd. Omwonenden worden via een brief geïnformeerd.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

n.v.t.