

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 9 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een stretchtent, het legaliseren van drie terrassen, het gebruiken van de kapel en Orangerie voor vergaderingen en het plaatsen van twee vlaggenmasten aan de Raayerveldlaan 6, 5991 EN Baarlo. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001302.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering wordt verwezen naar de hieronder genoemde bijlage(n).

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

- Consideransen en voorschriften. Zie bijlage 1;
- Aanvraag omgevingsvergunning:
 - o Aanvraagdocument publiceerbaar, aanvraagnr. 8187193, ontvangen op 9 november 2023;
 - o Rapport stikstofdepositie, rapportnr. O 17040-7-RA d.d. 16 april 2024, ontvangen op 18 april 2024;
 - o Ruimtelijke onderbouwing, rapportnr. O 17040-3-RA-005 d.d. 24 mei 2024, ontvangen op 24 mei 2024;
 - o Akoestisch onderzoek, rapportnr. O 17040-6-RA-002 d.d. 24 mei 2024, ontvangen op 24 mei 2024;
 - o Tekening locatie stretchtent, ontvangen op 24 mei 2024;
 - o Situatietekening locatie vlaggenmasten, ontvangen op 5 juni 2024;
 - o Reactie hbr advocaten namens initiatiefnemer op zienswijzen, ref. ESB/2108 d.d. 13 december 2024, ontvangen op 13 december 2024;
 - Bijlage 1; notitie Peutz, ref. HH/HH.DvdH/O 17040-8-NO d.d. 7 november 2024;
 - Bijlage 2; notitie KP adviseurs, kenmerk 240730 d.d. 13 december 2024;
 - o Notitie aanvulling beoordeling parkeren, ref. EdB/lka/CJ/O 17040-9-NO-004 d.d. 28 mei 2025;
- Nota van zienswijzen. Zie bijlage 2;

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:12, 3:15 en 3:16 Awb was het met ingang van 10 juli 2024 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Wij hebben binnen de genoemde termijn zienswijzen ontvangen.

Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar de nota van zienswijzen in bijlage 2 van deze omgevingsvergunning.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Deze vergunning treedt in werking zodra de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt zes weken na de ter inzage legging van deze vergunning. Deze vergunning is ter inzage gelegd op 17 juli 2025. Indien tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de daartoe bevoegde rechter, treedt deze vergunning echter pas in werking zodra op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Deze vergunning is pas onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepschrift is ingediend, dan wel als de (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond. Het eerder gebruik maken van deze vergunning is volledig voor risico van de vergunninghouder.

Bijgevoegde documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten worden meegezonden met dit besluit en maken deel uit van deze vergunning.

Contact

De contactgegevens van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving voor het doen van kennisgevingen zijn: tel: 077- 306 66 66 of via e- mail: info@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens de burgemeester en wethouders van Peel en Maas,

E.J.E. Geurts
Coördinator Integrale Vergunningen

** Deze brief is in een geautomatiseerd systeem opgemaakt en digitaal geaccordeerd door de bevoegde functionaris, hierdoor staat er geen persoonlijke handtekening onder deze brief.*

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met ons besluit?

U kunt dan **binnen 6 weken** na de dag van ter inzage legging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het beroepschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten.

Als u een spoedeisend belang heeft bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift en voor een verzoek om een voorlopige voorziening brengt de rechtbank griffierecht in rekening. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, tel. 088 - 361 22 22.

U kunt ook digitaal beroep instellen/om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage 1

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Voor de locatie is bestemmingsplan “1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas” met de enkelbestemming “Horeca” en dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2”, “Waarde – Archeologie 4” en “Waarde – Cultuurhistorie” van toepassing. Tevens is de functieaanduiding “groen” en zijn de bouwaanduidingen “specifieke bouwaanduiding – bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde”, “specifieke bouwaanduiding rijksmonument” en “maatvoering – maximum bebouwd oppervlak: 3000 m²” van toepassing. De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding functieaanduiding “groen” het gevraagde niet is toegestaan. Daarnaast is het gewenste gebruik van de gebouwen aangeduid met 'Horeca categorie 2' en 'Horeca categorie 4' ten behoeve van vergaderen niet mogelijk.
- Het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is noodzakelijk om medewerking te verlenen aan dit planvoornemen, omdat het bestemmingsplan geen binnenplanse mogelijkheden heeft om medewerking te verlenen. Ook kan niet aan een van de leden van artikel 4 van bijlage II van het Bor worden voldaan.
- Medewerking verlenen middels de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.
- Om te bepalen of de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is, heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing en overige onderzoeken aangeleverd. Hieruit blijkt dat de afwijking van het bestemmingsplan niet zorgt voor een aantasting van het gebruik van de aangrenzende percelen. Ook wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de archeologische, cultuurhistorische en rijks monumentale waarden die op het pand en het perceel rusten. Door het toevoegen van de vergaderfunctie aan de gebouwen die zijn aangeduid met categorie 2 (verstrekken van etenswaren of maaltijden ter plaatse te nuttigen) en 4 (bieden van vermaak/ontspanning en feesten) wordt ook geen afbreuk gedaan aan de reeds toegekende functies. Ook wordt er geen afbreuk gedaan aan de 'belangen' die worden gediend door de aanduiding 'groen': groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, boven- en of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze elementen op het terrein worden niet aangetast en blijven behouden door het legaliseren van de terrassen, het plaatsen van de stretchtent in het seizoen en het plaatsen van 2 extra vlaggenmasten.
- Verder zijn er geen ruimtelijke relevante belangen aan de orde die zich verzetten tegen planologische medewerking en is niet aannemelijk geworden dat een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing in de omgeving.
- Gezien de bovenstaande overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen het gevraagde op deze locatie.

Bijlage 2

Nota van zienswijzen

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas is voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van een stretchtent, het legaliseren van drie terrassen, het gebruiken van de kapel en Orangerie voor vergaderingen en het plaatsen van twee vlaggenmasten aan de Raayerveldlaan 6, 5991 EN in Baarlo.

Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf 10 juli 2024 gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. Gedurende de termijn van inzage heeft een ieder de gelegenheid gehad om mondeling of schriftelijke zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn ontvankelijk. Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze nota anoniem opgesteld. De ingekomen zienswijzen zijn genummerd, samengevat en beantwoord. Aan het einde volgt een conclusie waarbij wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanvulling of wijziging van de omgevingsvergunning.

Inhoudelijke reactie

Zienswijze 1

De zienswijzen is binnengekomen op 20 augustus 2024 en is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001302.

Indiener merkt op dat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' van december 2014 (hierna: het bestemmingsplan) en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 onder 3 Wabo). De activiteiten zorgen namelijk voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor inwoners. Op de ingebrachte zienswijzen wordt per onderdeel gereageerd. Ook heeft het college een reactie op de ingebrachte zienswijzen ontvangen van de initiatiefnemer ('Reactie hbr advocaten namens initiatiefnemer op zienswijzen, ref. ESB/2108 d.d. 13 december 2024 (incl. bijlagen 1 en 2)). Deze wordt, waar mogelijk of benodigd, betrokken in de reactie op de ingebrachte zienswijzen.

b. Geluidhinder

3. De Beoogde ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de percelen van cliënten. Er is namelijk een vermeerdering van de geluidoverlast te verwachten. De ruimtelijke onderbouwing houdt onvoldoende rekening met de belangen van cliënten.
4. Ook gaat de ruimtelijke onderbouwing uit van verkeerde uitgangspunten. Ten eerste, blijkt uit de reeds bestaande geluidoverlast, dat het Fletcher Hotel niet valt in milieucategorie 1. Gelet op de aard, grootte en karakter van de activiteiten van het Fletcher Hotel ligt het dichtst bij een categorie van bedrijven van milieucategorie 3.1 dan bij bedrijven in milieucategorie 1 of 2.
5. Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing een richtafstand van 0 meter gehanteerd, en gesteld dat sprake is van een 'gemengd gebied'.¹ Cliënten menen dat sprake is van de typering 'rustig buitengebied'. De percelen van cliënten liggen op ca. 30 meter afstand van de beoogde terrassen. De richtafstand bij een milieucategorie 3.1 is in een rustige woonwijk 50 meter. Daarmee is er sprake van een geluidgevoelige situatie. De geringe afstand tussen de geluidproducerende locatie en de woning van cliënten leidt tot een onaanvaardbaar geluidhinder.

Reactie 3, 4 en 5

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een akoestisch rapport van Peutz overlegd, waarin het onderdeel geluid is beoordeeld. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met een maximale invulling van de representatieve bedrijfssituatie (de huidige situatie en de beoogde (vergunde) situatie). De omliggende woning(en) (van indieners) zijn betrokken, door de richtafstanden in acht te nemen.

In het akoestisch onderzoek is bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omwonenden aangesloten bij de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (hierna: VNG-brochure).

Het gebied wordt getypeerd als een gemengd gebied. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Dat betekent kortgezegd dat in het gebied naast woningen ook andere functies voorkomen (gemengde functies). Naast woningen bevinden zich in het gebied ook andere functies, zoals een horecagelegenheid, een supermarkt (Aldi) en de naastgelegen N273. Het omliggende gebied kenmerkt zich dus naast de bestemming wonen, ook voor horeca, recreatie, dienstverlening en agrarisch. Aldus is sprake van een gemengd gebied.

Conform de Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" vallen Hotels onder categorie 1 – SBI code 5510. In de ruimtelijke onderbouwing is dan ook terecht uitgegaan van een richtafstand van 0 meter, behorend bij categorie 1 in een gemengd gebied.

Op basis van de rekenresultaten wordt voldaan aan zowel de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit als voor de richtwaarden uit de VNG-brochure.

c. Niet uitgegaan van maximale planologische mogelijkheden

6. Bij een onderzoek naar de geluidbelasting dient te worden uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden.² Dat is hier niet gebeurd. En daarbij is de Omgevingsvergunning ook niet representatief ingevuld.
7. In de ruimtelijke onderbouwing is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van de Beoogde ontwikkeling. Het College heeft niet aannemelijk gemaakt dat bij de Beoogde ontwikkeling is uitgegaan van een worstcasescenario. Cliënten menen bijvoorbeeld dat de bronsterkte van 70 dB(A) per persoon onjuist is. Bij een maximale bezetting van het terras (40 mensen) moet worden uitgegaan van een hoger bronvermogen per persoon dan de gehanteerde van 70 dB(A). Op drukke momenten kunnen bezoekers bij het terras staan. Als zij daarbij ook een alcoholische drank hebben geconsumeerd, spreken zij luider. In een worstcasescenario ligt de geluidbelasting hoger. Bij een worstcasescenario wordt niet aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voldaan. Ook is bij de vaststelling van de maximale planologische mogelijkheden geen rekening gehouden met het gelijktijdig plaatsvinden van alle potentiële activiteiten.
8. Daarnaast geeft de ruimtelijke onderbouwing geen representatieve invulling. De ruimtelijke onderbouwing concludeert dat de geluidbelasting binnen de grenzen blijft. Echter, dit is gebaseerd op onjuiste aannames. De aanname dat 50% van de mensen tegelijk praat is bijvoorbeeld niet onderbouwd

en onjuist. Juist bij een evenement (zoals een bruiloft, feest, partij of festival) waarbij de gehele tuin wordt gebruikt en de terrassen helemaal vol zitten, kunnen significante pieken in geluid ontstaan. Deze pieken, boven de representatieve invulling, zijn niet in het onderzoek meegenomen.

9. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de Beoogde ontwikkeling gerealiseerd wordt op specifieke ruimtes op het terrein van het Fletcher Hotel. Maar in de praktijk wordt bij evenementen de gehele tuin van het Fletcher Hotel gebruikt. De tuin wordt bij evenementen gebruikt voor de aanvoer én het plaatsen van onder meer tenten, stoelen, tafels, geluidinstallaties, springkussens, kraampjes en andere goederen die nodig zijn voor het evenement. Het opbouwen en afbreken, de aanvoer en afvoer van evenementen en het gebruik van de hele tuin is niet meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Dat had wel moeten, want dat zijn de maximale planologische mogelijkheden. Waarbij overigens van belang is dat deze activiteiten ook nu al (illegaal) worden ontplooid over het volledige terrein. Op afbeelding 1 blijkt dat er twee stretchtenten (in blauw gemarkeerd) zijn geplaatst op het terrein. Er is een vergunning aangevraagd voor één stretchtent. Uit afbeelding 2 blijkt dat de gehele tuin onrechtmatig gebruikt wordt bij evenementen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van cliënten wordt in de Omgevingsvergunning niet geborgd.

10. Cliënten hebben bijvoorbeeld op 4 augustus 2024 overdag veel overlast ervaren van het Zielsgelukkig Festival, een evenement dat plaatsvond op het terrein van het Fletcher Hotel. Dit evenement had meer dan 100 standhouders en live muziek.³ Zoals blijkt uit afbeelding 3 stonden de auto's voor dit evenement tot 500 meter buiten het terrein van het Fletcher Hotel geparkeerd op alle toegangswegen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van cliënten wordt door de Omgevingsvergunning niet geborgd.

Reactie 6, 7 en 8

Het college is van mening dat het akoestisch onderzoek een representatieve invulling bevat van de maximale planologische mogelijkheden¹. De representatieve bedrijfssituatie is bepaald aan de hand van door initiatiefnemer ingediende gegevens met betrekking tot de huidige bedrijfssituatie en het door hen gewenste (toekomstige) inrichting en activiteiten van het bedrijf en dit is in het onderzoek ook onderbouwd.

Voor wat betreft de stelling omtrent het bronvermogen per persoon op een terras en dat dit hoger moet zijn dan 70 dB(A); het akoestisch rapport gaat uit van een equivalente bronsterkte van 70 dB(A) – verheven stemgeluid (normaal stemgeluid is 65 dB(A)). In de jurisprudentie is ook aangenomen dat een bronniveau van 70 dB(A) voor het menselijk stemgeluid op het terras realistisch is².

De geluidbijdrage van alle activiteiten is ook gecumuleerd bepaald in het akoestisch rapport. Zie voor nadere toelichting ook de reactie van Peutz op onderdeel 6,7 en 8 van de ingediende zienswijzen.

Verder verwijzen wij hier naar het akoestisch rapport van Peutz – bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing. Uit dat onderzoek blijkt dat er geen overschrijding plaatsvindt van de maximale langtijdgemiddelde geluidniveaus, waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd is.

Reactie 9 en 10

De omgevingsvergunning ziet niet op evenementen of festiviteiten. Festiviteiten kunnen plaatsvinden binnen een inrichting. Naast de collectieve festiviteiten is het een inrichting toegestaan om maximaal 12 dagen of dagdelen per kalenderjaar incidentele festiviteiten te houden waarbij de geluidsnormen in de artikelen 22.63 tot en met 22.71 uit het Omgevingsplan Peel en Maas en artikel 4:5, niet van toepassing zijn, mits de houder van de inrichting ten minste twee weken voor de aanvang van de festiviteit daarvan melding heeft gedaan aan het college.

¹ Vgl. ECLI:NL:RVS:2022:960 r.o.v. 7.2 en ECLI:NL:RVS:2019:3915 r.o.v. 4.2.

² ECLI:NL:RVS:2014:23, r.o.v. 15.2.

d. Cumulatieve geluidhinder

11. De ruimtelijke onderbouwing schetst een onrealistisch beeld van de cumulatieve geluidhinder.⁴ De ruimtelijke onderbouwing geeft een te rooskleurig beeld over de Beoogde ontwikkeling. Zoals hiervoor toegelicht, gebruikt het Fletcher Hotel voor de bedrijfsvoering de afgelopen jaren de gehele tuin in strijd met het Bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing zijn niet de maximale planologische mogelijkheden van de gecumuleerde geluidbelasting van de verschillende activiteiten (stemgeluid en verkeersgeluid) onderzocht.
12. Als er evenementen (bruiloften, feesten, partijen of festivals) plaatsvinden, is het waarschijnlijk dat er mensen op de terrassen zitten, onder de stretchtent staan of zitten en dat er verkeer zal rijden. Als daarbij ook vergaderd kan worden in de Orangerie en de Kapel, betekent dit nog meer verkeersbewegingen en dus meer verkeersgeluid. Daarnaast gaan mensen na de vergadering op het terras gaan zitten, waardoor er meer stemgeluid is. Het is waarschijnlijk dat door de Beoogde ontwikkeling cumulatieve geluidhinder ontstaat. Dit is niet volledig onderzocht. Bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met een negatieve invloed van cumulatieve geluidbelasting op het woon- en leefklimaat van cliënten.⁵

Reactie 11 en 12

Zie hiervoor onze reactie op punt 6 en de reactie van Peutz op punt 6 en 11 van de ingediende zienswijzen.

e. Geluidsmuur ontbreekt in de Omgevingsvergunning

13. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de "Afdeling") overweegt dat het College bij beschikking van 18 juni 2002 de milieuvergunning voor het hotel heeft gewijzigd door te bepalen dat een muur met een hoogte van 2,2 meter diende te worden aangebracht om een aanvaardbare geluidssituatie te verkrijgen.⁶
14. In de afgelopen twintig tot vijftientwintig jaar is het Chateau de Raay door minimaal vijf organisaties geëxploiteerd. Chateau de Raay, de organisatie van Qui de Vries, Sandton, Pillows en Fletcher. Telkens is door de zittende organisatie beloofd dat een goede verstandshouding diende te bestaan tussen cliënten en de betreffende organisatie. In deze periode hebben cliënten kennis mogen maken met meer dan twintig verschillende managers. Van een overdracht van afspraken tussen cliënten en de desbetreffende organisaties of van het rekening houden met cliënten is geen sprake geweest. Bij iedere nieuwe organisatie en manager begint alles weer opnieuw. Gevolg is dat geen uitvoering is gegeven aan de milieuvergunning van 2002 en de geluidsmuur na 23 (!) jaar nog steeds niet is opgericht. Dat de Omgevingsvergunning op geen enkele wijze schrijft over de oprichting van een geluidsvoorziening of geluidsmuur is voor cliënten onbegrijpelijk en acht zij onrechtmatig.
15. Het College dient nog altijd de milieuvergunning uit te voeren en een geluidsmuur op te richten. In de Omgevingsvergunning dient als extra waarborg een voorschrift te worden toegevoegd dat de geluidsmuur wordt opgericht.

Reactie 13, 14 en 15

De nieuwe exploitant Fletcher heeft gelet op de huidige en beoogde activiteiten, een (nieuw) geluidsonderzoek uit laten voeren, waaruit blijkt dat een geluidafscherming niet (meer) benodigd is om te voldoen aan de geldende geluidsnormen (voorheen: in het Activiteitenbesluit en thans in het Omgevingsplan). Van het opnemen van een voorschrift in de omgevingsvergunning over de geluidsmuur is dan ook geen sprake.

Ook merkt het college op dat Fletcher alsnog bereid is geweest de geluidsmuur te realiseren, ondanks de onduidelijkheid omtrent de vereisten en wensen van indiener van deze nog te realiseren geluidsmuur. Echter is het niet tot afspraken kunnen komen met indiener over de vormgeving van deze geluidsmuur.

f. Akoestisch onderzoek - strijd zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel & evenredigheidsbeginsel

16. Het akoestisch onderzoek is in strijd een met goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het akoestisch onderzoek in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en evenredigheidsbeginsel.⁷
17. De ruimtelijke onderbouwing geeft een onjuist beeld van de huidige bedrijfsvoering van het Fletcher Hotel. Er is in de nacht veel meer verkeer dan in de ruimtelijke onderbouwing staat. Cliënten merken regelmatig al vanaf 04:30 uur in de ochtend tot en met 07:00 uur in de ochtend dat er meerdere voertuigen rijden op de wegen en op de parkeerplaats van het Fletcher Hotel. Ook na afloop van evenementen, in de nachtperiode, zijn er veel vervoersbewegingen. De belangen van cliënten worden niet evenredig gewogen. Daarnaast zorgen de vervoersbewegingen gezamenlijk en afzonderlijk reeds in de huidige situatie voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
18. Daarnaast zijn de verkeersbewegingen in strijd met geluidnormen in de tabel van artikel 2.17a Activiteitenbesluit milieubeheer (c.q. het Omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas). Die situaties zijn niet onderzocht. De Beoogde ontwikkeling zorgt ervoor dat er nog meer verkeersbewegingen ontstaan. Dat is in strijd met de geluidnormen van artikel 2.17a Activiteitenbesluit milieubeheer (c.q. het Omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas).
19. Kortom, omdat de Omgevingsvergunning in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in strijd is met de wet, is het onderzoek onzorgvuldig tot stand gekomen en ondeugdelijk gemotiveerd.

Reactie 16, 17, 18 en 19

Het akoestisch onderzoek omvat een gecombineerd onderzoek van de huidige bedrijfssituatie en de beoogde bedrijfssituatie (de aangevraagde activiteiten) en de bijbehorende vervoersbewegingen zijn daarbij betrokken. Het geluidsonderzoek is voldoende onderbouwd voor deze activiteiten. Indien sprake is van andere activiteiten die niet zijn aangevraagd en vergund, dan kan daartegen handhavend worden opgetreden.

De ruimtelijke onderbouwing met het uitgevoerde geluidsonderzoek tonen aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zie voor verdere toelichting de reactie van Peutz op de zienswijzen op onderdeel 17, 18 en 19.

g. 'Vergaderen' in strijd rechtszekerheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel

20. De Omgevingsvergunning wil het gebruik van de Orangerie en Kapel als vergaderlocaties toestaan. Dit gebruik is echter in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.
21. Een belangrijk juridisch uitgangspunt is dat een planregel, omwille van de rechtszekerheid, letterlijk moet worden uitgelegd.⁸ Indien een bepaalde functie niet expliciet wordt benoemd in de planregel, is deze functie niet toegestaan. Aangezien het bestemmingsplan geen expliciete vermelding maakt van vergaderactiviteiten in de Orangerie en de Kapel, kan het gebruik van deze ruimtes als vergaderlocaties niet worden toegestaan.
22. Vergaderen is een zakelijke of formele activiteit, die niet gericht is op vermaak, ontspanning, entertainment, dansen of het geven van feesten (categorie 4), noch op het verstrekken van maaltijden en etenswaren voor consumptie ter plaatse (categorie 2). Dit betekent dat het gebruik van de Orangerie en Kapel als vergaderlocaties niet zonder meer kan worden uitgebreid. De ruimtelijke onderbouwing heeft deze functietoevoeging onvoldoende zorgvuldig onderzocht en ondeugdelijk gemotiveerd.
23. Kortom, de functietoevoeging van vergaderen is in strijd met het bestemmingsplan, en daarmee met het rechtszekerheidsbeginsel. Omdat de ruimtelijke onderbouwing deze functietoevoeging onvoldoende heeft onderzocht, is de Omgevingsvergunning in strijd met zowel het zorgvuldigheidsbeginsel als het motiveringsbeginsel.

Reactie 20, 21, 22 en 23

Initiatiefnemer heeft ook een vergunning aangevraagd voor de activiteit; het gebruiken van de huidige Orangerie en Kapel naast horeca ook voor vergaderen. De grond ter plaatse van de Orangerie is bestemd voor de specifieke functieaanduiding horeca-categorie 4 en voor de kapel de specifieke functieaanduiding horeca-categorie 2. In dat kader wordt een vergaderfunctie ook passend geacht. De toevoeging van de vergaderfunctie is in de ruimtelijke onderbouwing meegenomen en dus ook zekerheidshalve aangevraagd.

Aanvullend wordt hier verwezen naar de reactie van Peutz op de onderdelen 20, 21, 22, 23 van de ingebrachte zienswijzen.

h. Reclame-uitingen

24. Het Fletcher Hotel wil vlaggen, informatie- en welkomborden (de 'Reclame-uitingen') plaatsen, nog in aanvulling op de reeds bestaande Reclame-uitingen. In de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende gemotiveerd dat het plaatsen van de Reclame-uitingen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Waarbij overigens van belang is dat alle aangevraagde Reclame-uitingen al (illegaal) zijn opgericht
25. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreken een aantal Reclame-uitingen en vlaggenmasten. Ten eerste, is onduidelijk of een aantal Reclame-uitingen op het perceel van de burens⁹ van cliënten zijn geplaatst. Ten tweede, aan het begin van de Raayerveldlaan, Koeberg en Heierhof op het perceel van de gemeente¹⁰ staan Reclame-uitingen. Tot slot, staan een aantal Reclame-uitingen in de bestemming 'Natuur'. Dit is niet onderkend in de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is onzorgvuldig voorbereid.
26. Verder zorgen de Reclame-uitingen bij de ingang van de percelen van cliënten voor hinder. Voertuigen die bij het Fletcher Hotel zouden moeten parkeren, worden door de Reclame-uitingen naar het terrein van cliënten geleid. Vervolgens zoeken de hotelgasten naar de ingang van het Fletcher hotel vanaf de percelen van cliënten. Later ontdekken zij dat ze zich op het verkeerde terrein bevinden. Dit betekent dat de plaatsing van de Reclame-uitingen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
27. Kortom, in de ruimtelijke onderbouwing zijn niet de juiste feiten in kaart gebracht. Dat betekent dat niet is gemotiveerd dat de te plaatsen Reclame-uitingen dienen in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Om die reden is sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Reactie 24, 25, 26 en 27

De aanvraag is beoordeeld zoals deze door initiatiefnemer is aangevraagd. Eventuele (bestaande) reclame-uitingen welke niet in de aanvraag zijn opgenomen, maken geen onderdeel uit van dit besluit. Hier wordt in deze reactie daarom ook niet verder op ingegaan.

Het perceel waar het Fletcher Hotel is gevestigd is gelet op het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' van toepassing. De vlaggenmasten en de reclame-uitingen die zijn aangevraagd passen binnen de gegeven bestemming horeca met specifieke functieaanduiding 'Groen'.

Artikel 13.1 onder h van het bestemmingsplan geeft aan:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' uitsluitend ten behoeve van groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, boven- en of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;

In de begripsbepalingen is 'erf' in artikel 1.65 van het bestemmingsplan gedefinieerd als: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

Gelet op deze definitie is het toegestaan om het terrein (in dit geval het erf) dat rond het hotelgebouw en de andere bij het hotel horende gebouwen ligt, in te richten ten dienste van het hotel/horecabestemming.

Ook wordt aan de bouwschriften van het bestemmingsplan voldaan. Ingevolge artikel 13.2.5. (bouwwerken geen gebouw zijnde) zijn toegestaan: vlaggen, reclame en lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 10 meter bedraagt. Daar wordt aan voldaan. Ook blijkt uit deze bepaling dat

vlaggen, reclame en lichtmasten waarvan de maximale hoogte 10 meter bedraagt, op het erf waar de bestemming Horeca van toepassing is, zijn toegestaan.

De reclame-uitingen in de bestemming natuur worden gezien als wegbewijzingsborden of informatieborden, aangezien deze hoofdzakelijk informatie bevatten ten behoeve van het toeristisch verkeer. Deze zijn (volledig) vergunningsvrij ingevolge artikel 2 bijlage II onder punt 18 Besluit omgevingsrecht.

i. Omgevingsvergunning leidt tot verkeers- en parkeeroverlast

28. De Omgevingsvergunning is in strijd met een goede ruimtelijke ordening voor verkeer en parkeren. Cliënten stellen zich op het standpunt dat Omgevingsvergunning leidt tot verkeers- en parkeeroverlast.

29. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de Beoogde ontwikkeling niet leidt tot verkeerskundige knelpunten.¹¹ De capaciteit van de weg en de ontsluitingen voldoen. Ook staat in de ruimtelijke onderbouwing dat de Beoogde ontwikkeling niet leidt tot een behoefte aan meer parkeerplaatsen.¹² Het parkeren vindt plaats op eigen terrein van het Fletcher Hotel en er zou geen extra hinder naar de omgeving te verwachten zijn.¹³ Het aspect parkeren zou daarmee geen belemmering vormen voor de Beoogde ontwikkeling.

30. In de eerste plaats ontbreken specifieke verkeer- en parkeeronderzoeken. In de ruimtelijke onderbouwing staat niets over een gedetailleerde verkeersonderzoek dat specifiek onderzoekt hoe de Beoogde ontwikkeling, zoals het gebruik van de terrassen, de verkeersstromen gedurende piekuren beïnvloedt. Zonder een gedetailleerde analyse van verkeersbewegingen op verschillende tijden van de dag, is het moeilijk te bepalen of de schatting van 300 verkeersbewegingen per dag daadwerkelijk realistisch is en of dit geen knelpunten veroorzaakt.

31. In de tweede plaats is de parkeerdruk niet grondig onderzocht. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gewerkt met aannames. Deze aannames zijn gebaseerd op reguliere dagen. Er wordt echter geen rekening gehouden met de impact van speciale evenementen of piekmomenten die een veel hogere verkeers- en parkeerdruk kunnen veroorzaken, zoals bij bruiloften of grote evenementen.¹⁴ Ondanks het feit dat de terrassen al in gebruik zijn, leidt het formaliseren en uitbreiden van deze faciliteiten tot een toename van het aantal bezoekers. De aanname dat geen extra parkeerplaatsen nodig zijn, is onjuist. Zoals weergegeven op afbeelding 3 bestaan reeds al parkeerproblemen. Door de Beoogde ontwikkeling worden deze problemen erger.

32. In de derde plaats is er geen objectieve data over de huidige parkeerbezetting. De ruimtelijke onderbouwing bevat geen objectieve gegevens of metingen van de huidige parkeerbezetting en verkeersstromen. Hierdoor is het onmogelijk te beoordelen of de Beoogde ontwikkeling inderdaad geen extra parkeerdruk zal veroorzaken.

33. In vierde plaats geeft de ruimtelijke onderbouwing een onjuist beeld van de verkeersbewegingen van en naar het Fletcher Hotel. De verkeersbewegingen zijn niet concreet in kaart gebracht. Ten eerste het laden en lossen voor de bedrijfsvoering van het Fletcher Hotel vindt plaats op andere plekken op én buiten het terrein van het Fletcher Hotel dan beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Ten tweede zoals blijkt uit afbeelding 4 worden er voertuigen voor het huis én op het terrein van cliënten geparkeerd, wat bewijst dat de ruimtelijke onderbouwing niet uitgaat van de juiste feiten.¹⁵ Ten derde is het ophalen van vuilnis of glas en alle leveranciers van klein tot groot niet in kaart gebracht. Voor de grotere evenementen (bruiloft, feesten, festivals) worden veel goederen van elders aangevoerd en weer afgevoerd.

34. In de vijfde plaats gaat de ruimtelijke onderbouwing ervan uit dat vergaderingen overdag plaatsvinden en horecagebruik in de avonduren. Echter, er kan sprake zijn van overlap tussen deze gebruikperiodes. Dit geldt vooral tijdens evenementen (bruiloften, feesten, partijen en evenementen), waarbij zowel de vergaderingen als horecagelegenheden tegelijkertijd in gebruik zijn. Dit leidt tot een hogere parkeerbehoefte en tot een overbelasting van de beschikbare parkeerplaatsen. De ruimtelijke onderbouwing onderschat de verkeers- en parkeerdruk bij drukke momenten.

35. Tot slot, is de verkeersveiligheid niet geborgd. Hoewel er wordt gesteld dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt, kan een toename van het aantal bezoekers en verkeersbewegingen leiden tot situaties waarin de parkeerplaatsen vol zijn bij piekmomenten, waardoor bezoekers uitwijken naar parkeerplekken in de omliggende straten. Dit leidt tot extra parkeerdruk en hinder voor cliënten. Zoals blijkt uit afbeelding 3 en dan met name de foto rechtsboven is de verkeersveiligheid niet gegarandeerd. Het laden en lossen vindt plaats op andere plekken dan de ruimtelijke onderbouwing weergeeft. Een toename van verkeersbewegingen heeft ook gevolgen voor de verkeersveiligheid in de omgeving, vooral als de weg niet is aangelegd om dergelijke verkeersvolumes te verwerken.

Reactie 28 t/m 35

In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Gemotiveerd wordt dat in de huidige bedrijfssituatie geen parkeerproblematiek bestaat en dat de toevoeging van de vergaderfunctie aan de orangerie en het kapel daar ook geen verandering in brengt. Daarnaast is n.a.v. de zienswijzen de aanvraag aangevuld met een nadere motivatie t.a.v. parkeren.

Voor een nadere toelichting van de invulling van het eigen parkeerterrein wordt verwezen naar de reactie van Peutz op punt 28 t/m 35 van de ingediende zienswijzen en de 'notitie aanvulling beoordeling parkeren, ref. EdB/Ika/CJ/O 17040-9-NO-004 d.d. 28 mei 2025';

j. Geen ecologische beoordeling verricht

36. In de Omgevingsvergunning is geen aandacht besteed aan de impact van de Beoogde ontwikkeling op de lokale flora en fauna. Dit had wel gemoeten. De Omgevingsvergunning biedt geen bescherming voor de in de omgeving aanwezige soorten en is in strijd met de Wet natuurbescherming (specifiek artikel 3.1 Wnb, jo. artikel 3.5 en artikel 3.10 Wnb). Bovendien is de Omgevingsvergunning in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb) en het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb).

37. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de Beoogde ontwikkeling geen impact heeft op de lokale flora en fauna.¹⁶ Volgens de ruimtelijke onderbouwing zou het gebruik van terrassen, de stretchtent, en het

38. In opdracht van cliënten heeft Faunaconsult een ecologisch rapport opgesteld: 'Zienswijze legalisering terrasgebruik Kasteel De Raay' van 1 augustus 2024 (**Bijlage 2**) (het "Ecologische rapport"). Uit het Ecologische rapport blijkt dat er beschermde soorten aanwezig zijn op het terrein van zowel cliënten als het Fletcher Hotel.
39. Volgens het Ecologische rapport dienen de gazons en andere delen van de kasteeltuin waarschijnlijk als foerageergebied voor huismussen en steenuilen. De nesten van beide soorten zijn het hele jaar door beschermd en er moet jaarrond voldoende foerageergebied rond de nesten aanwezig zijn om de jongen te laten opgroeien. Het toegenomen gebruik van de kasteeltuinen door hotelgasten kan leiden tot verstoring van steenuilen, die zeer gevoelig zijn voor menselijke activiteiten. Dit kan een overtreding van de Wet natuurbescherming betekenen.
40. Daarnaast kunnen vleermuizen aanwezig zijn in de bouwwerken en bijgebouwen van het Fletcher Hotel. In dat geval dienen delen van de vegetatie in en rond de kasteeltuinen als vaste aanvliegroute. Een toename van hotelgasten in deze gebieden kan de functionaliteit van deze vliegroutes verstoren, vooral in combinatie met extra buitenverlichting. Dit kan eveneens leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming met betrekking tot vleermuizen. Ook hier had onderzoek moeten uitwijzen hoe vleermuizen worden beschermd.
41. Kortom, de stelling dat de Beoogde ontwikkeling geen impact heeft op de lokale flora en fauna is in strijd met de Wet natuurbescherming, omdat er onvoldoende rekening is gehouden met mogelijke verstoring van aanwezige soorten. Daarnaast is de Beoogde ontwikkeling in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel vanwege het ontbreken van een ecologische beoordeling. Het gebrek aan een dergelijke beoordeling maakt de Omgevingsvergunning ondeugdelijk gemotiveerd.

Reactie 36 t/m 41

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijzen een notitie laten opstellen door KP Adviseurs, waarin de effecten voor de steenuil en de vleermuizen, zoals worden gesteld in de zienswijzen, zijn onderzocht. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen activiteiten te beperkt zijn voor een impact op de steenuil en de vleermuizen. Zie hiervoor bijgevoegde notitie van het adviesbureau KP. Van een overtreding van de Wet natuurbescherming is dan ook geen sprake.

Zienswijze 2

De zienswijze is binnengekomen op 14 augustus 2024 en is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001302.

Samenvatting

Indiener merkt over het vergunningsproces op de eerste plaats op dat een constructief gesprek met de aanvrager niet heeft plaatsgevonden. Het aanvraagproces van de gemeente Peel en Maas benoemt dit als belangrijke stap in het aanvraagproces. Daarnaast wordt door indiener vooraf opgemerkt dat in de aanvraag vermeld staat dat een groot deel van de activiteiten al worden uitgevoerd en dat de gemeente Peel en Maas niet handhavend optreedt.

Geluid

Indiener beschrijft dat in de omgeving van het Raaybos natuur en natuurbeleving centraal staat. Dit past ook bij de bestemming 'Groen'. Indiener stelt dat de ontwerp-omgevingsvergunning niet voldoet ten aanzien van het thema 'geluid' en dat het akoestisch onderzoek onjuistheden bevat. Onderstaand wordt dit per onderdeel kort samengevat.

In het akoestisch rapport wordt aangegeven dat de gevel van de woningen op 10 meter afstand ligt van de perceelgrens. Dit is niet correct. Ook is geen sprake van een gemengd gebied en moet de indeling worden gemaakt binnen een rustige woonwijk en rustig buiengebied.

Reactie

Zie hiervoor onze reactie op zienswijze 1 onderdeel 3, 4 en 5, voor wat betreft het onderdeel gemengd gebied.

Orangerie

De gebouwen, mede door de isolatie, zijn niet geschikt voor het houden van feesten. Het geluid van de Orangerie is overal hoorbaar. Ook de verplaatsing van bezoekers met luide stemgeluiden goed hoorbaar. Het geluid is na 01:00 uur nog hoorbaar. In het akoestisch rapport is aangegeven dat overlast van de Orangerie zich beperkt tot 01:00 uur en dat het geluid van de Orangerie een zeer beperkte geluidsbijdrage heeft op de gevel van de woning van indiener. Indiener stelt dat dit onjuist is en dat uit eigen ervaring blijkt dat zelfs met de ramen dicht het geluid van muziek, stemmen en vervoersbewegingen een impact heeft op de nachtrust.

Reactie

De geluidsmetingen en berekeningen in het akoestisch onderzoek tonen aan dat onder strikte voorwaarden (maximaal muziekniveau en gesloten ramen/deuren) wel e.e.a. mogelijk is. Houdt initiatiefnemer zich niet aan de voorschriften, dan kan een geluidbegrenzer verplicht worden gesteld.

Indien activiteiten plaatsvinden die niet conform vergunning (waaronder het akoestisch onderzoek) zijn, dan dient dit in een handhavingstraject te worden beoordeeld, zodat eventueel handhavend kan worden opgetreden.

Overlast vervoersbewegingen parkeerplaats en klinkerpad

Indiener geeft aan dat op 20 meter van zijn woning een parkeerplaats is van grind. De vervoersbewegingen van- en naar de parkeerplaats (ook na 01:00 uur) veroorzaken geluidsoverlast en verstoren de nachtrust van indiener.

Reactie

Dit is ook betrokken in het akoestisch onderzoek. Daarin is een worst-case representatieve dag opgenomen. Uit de resultaten blijkt dat voldaan kan worden aan de wettelijke geluidnormen. Dat betekent evenwel niet dat het muisstil is.

Indiener merkt op ook overlast te ervaren van de vervoersbewegingen over het klinkerpad. Dat klinkerpad bevindt zich op 8 meter afstand van het huis van indiener en op 1 meter van de

perceelgrens. In het akoestisch rapport staat aangegeven dat er geen vervoersbewegingen zijn gedurende de nacht (t3.2) en dat het laden en lossen beperkt is tot de dagperiode van 07:00 uur – 19:00 uur. Dat is onjuist. Fletcher heeft een bord geplaatst waarop staat dat vervoersbewegingen tussen 19:00 uur en 07:00 uur niet zijn toegestaan. Indiener geeft aan dat de gehele dag en avond voertuigen, waaronder vrachtauto's, gebruik maken van het klinkerpad. Dat zorgt voor geluidsoverlast en de trillingen in het huis hebben impact op de constructie van de woning.

Reactie

Indien activiteiten plaatsvinden die niet conform vergunning (waaronder het akoestisch onderzoek) zijn, dan dient dit in een handhavingstraject te worden beoordeeld, zodat eventueel handhavend kan worden opgetreden.

Stretchtent

1. Indiener merkt over de stretchtent op dat in tegenstelling tot wat in de aanvraag is vermeld, in de stretchtent wél muziek wordt afgespeeld.
2. In het rapport is aangegeven dat de stretchtent met moeite zichtbaar is. Het rapport bevat volgens indiener een misleidende foto. De stretchtent is namelijk duidelijk zichtbaar vanuit de woning van indiener.
3. Ook beperken de activiteiten zich niet enkel tot de stretchtent. Volgens indiener vinden in het gebied dat is aangemerkt als "Groen" 10 tot 15 keer per jaar activiteiten plaats.

Indien activiteiten plaatsvinden die niet conform vergunning (waaronder het akoestisch onderzoek) zijn, dan dient dit in een handhavingstraject te worden beoordeeld, zodat eventueel handhavend kan worden opgetreden.

Zie ook reactie op zienswijzen 1 – onderdeel 9 en 10.

Conclusie

Middels de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de aangevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het afwijken van het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

