



gemeente **Oosterhout**

Collegevoorstel

Zaak : Principeverzoek Seterseweg 3
Zaaknummer 1047729:

Datum: 28 juni 2024	Auteur: CJ	Bereikbaar 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	Handtekening

Onderwerp:

Principeverzoek Seterseweg 3 het oprichten van een alpacaboerderij met recreatie, horeca, detailhandel en dagbesteding.

Geraadpleegde vakgebieden:

RO, milieu, verkeer, stedenbouw, groen, economie en horeca

Conclusie raadpleging: De vakgebieden gaan akkoord met het ambtelijke advies in bijlage 2

Communicatie: Ja d.m.v.: Besluitenlijst en brief aan initiatiefnemer van het principeverzoek

Bijlagen:

- ☒ Brief door college (bijlage 1)
- ☐ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 39
- ☐ Nota voor de raad
- ☒ Overige bijlagen:
Ambtelijke advies (bijlage 2)

Behandeling in / door:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag art. 5.1 Woo	Tot wanneer	Moet raad bekrachtigen?
Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1047729 te vermelden.

Datum: 28 juni 2024	Openbaar	Zaak-nummer:
Onderwerp: Principeverzoek Seterseweg 3 het oprichten van een alpacaboerderij met recreatie, horeca, detailhandel en dagbesteding.		

Voorstel:

1. In principe medewerking te verlenen aan een traject dat gericht is op legalisatie van een agrarisch bedrijf (alpacaboerderij) met nevenactiviteiten (dagrecreatie, ondersteunende horeca, zorg, ondergeschikte detailhandel) op het perceel Seterseweg 3;
2. Een negatief standpunt in te nemen ten aanzien van het legaliseren van twee geplaatste safaritenten in het weiland of nieuwe gebouwen toe te staan op het perceel Seterseweg 3 of het aangrenzende weiland.
3. Initiatiefnemer opdracht geven de twee illegale geplaatste safaritenten af te breken en weg te halen binnen zes weken en het initiatief conform besluitpunt 1 nader uit te werken.

Samenvatting (circa 10 regels)

Het principeverzoek voorziet in een alpacaboerderij op het perceel Seterseweg 3 en aangrenzend weiland. Op het perceel worden alpaca's gehouden en gefokt. De initiatiefnemer wenst ook enkele dagen in de week recreatieve activiteiten (inclusief horeca) met de alpaca's te ontplooien en alpacaproducten te verkopen in een winkel. Op de alpacaboerderij wenst de initiatiefnemer ook dagbesteding te gaan aanbieden. De activiteiten vinden al illegaal plaats. Uw college wordt geadviseerd om in principe medewerking te verlenen aan het legaliseren van bovengenoemde activiteiten en hieraan de volgende randvoorwaarden te verbinden: het plan nader uit te werken, er moet een omgevingsdialoog worden gevoerd, alleen de nevenactiviteiten dagrecreatie met ondersteunende horeca, detailhandel en zorg wordt toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m², alleen gebruik wordt gemaakt van de bestaande legale bebouwing op het perceel Seterseweg 3 om deze activiteiten te ontplooien en de woning Seterseweg 3 omgezet wordt naar een bedrijfswoning behorende bij de alpacaboerderij. Voor het verzoek zal ook kwaliteitsverbetering moeten plaatsvinden. Door de initiatiefnemer moet worden aangetoond dat het verzoek voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies en locatie (hierna: EFTAL). Ook wordt uw college geadviseerd een negatief standpunt in te nemen ten aanzien van het legaliseren van twee safaritenten in het weiland of het toestaan van nieuwe gebouwen op het perceel Seterseweg 3 of het aangrenzende weiland. Tot slot wordt geadviseerd om de initiatiefnemer opdracht te geven om binnen zes weken de twee illegale safaritenten af te breken. En ook verzoeken het initiatief nader uit te werken.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

-

Aanleiding

Verzoek

Het principeverzoek voorziet in een alpacaboerderij waarbij de initiatiefnemer enkele dagen in de week recreatie, horeca, detailhandel en zorg op het perceel Seterseweg 3 en aangrenzende gronden wenst te ontplooien. Op het perceel Seterseweg 3 staat een woning en een aantal bijgebouwen. De aangrenzende gronden zijn ingericht als weiland. Op het weiland staan twee illegale safaritenten. De initiatiefnemer (bewoner van het pand Seterseweg 3) houdt op dit moment alpaca's en heeft de wens om met de alpaca's ook bedrijfsactiviteiten te ontplooien. De wens is om een alpacaboerderij te starten en naast het houden en fokken van de alpaca's ook enkele dagen in de week recreatie, horeca

en detailhandel en zorg te ontplooiën. Denk hierbij aan het knuffelen van de alpaca's, wandelen met alpaca's, high tea en tussen de alpaca's, yoga met alpaca's, workshops met de wol van de alpaca's etc. Bij de zorg moet gedacht worden aan dagbesteding in de vorm van het meewerken op de boerderij of helpen bij de recreatieve activiteiten. Tevens wenst de initiatiefnemer ook een winkel te starten met alpacaproducten.

Een deel van de recreatieve activiteiten (inclusief horeca) wordt al uitgevoerd op het perceel in twee safaritenten die zonder vergunning zijn geplaatst. Ook is er geen exploitatievergunning verleend voor horeca-activiteiten.

Verzoek is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan

Het verzoek is in strijd met de tijdelijke omgevingsplannen "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), de herziening uit 2016, en de parapluperziening Parkeren uit 2018". Het perceel Seterseweg 3 is bestemd als "Wonen". De aanliggende gronden zijn bestemd als "agrarisch zonder bouwvlak". Het houden van alpaca's op de weiden is toegestaan binnen de agrarische functie. Het houden van alpaca's binnen de woonbestemming is alleen hobbymatig toegestaan. De wens van de initiatiefnemer om bedrijfsmatig te fokken en ook recreatie met horeca, detailhandel en zorg te ontplooiën op de percelen is in strijd met de bestemming 'wonen' en ook in strijd met de bestemming 'agrarisch'. De twee geplaatste safaritenten binnen de bestemming "agrarisch zonder bouwvlak" ten behoeve van de recreatie zijn in strijd met het tijdelijke omgevingsplan.

Er moet worden afgeweken van het tijdelijke omgevingsplan om medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek. Dit kan door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA), waarbij de raad een bindend advies dient af te geven en een uitgebreide procedure wordt doorlopen.

Welke data is gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

N.v.t.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

Participatie (omgevingsdialoog)

Er heeft nog geen omgevingsdialoog plaats gevonden. De initiatiefnemer wenst dit uit te voeren, nadat er een principebesluit is genomen door het college. Dit voorkomt ook onnodige onrust in de omgeving, mocht blijken dat uw college niet bereid is om in beginsel medewerking te verlenen aan dit initiatief. Omdat het voeren van een omgevingsdialoog verplicht is bij het afwijken van het omgevingsplan, wordt dit als voorwaarden gekoppeld aan het principebesluit.

Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer is het bevoegde gezag over de bossen van Staatsbosbeheer. De gemeente gaat hier niet over. Eind juli stond er een overleg gepland met Staatsbosbeheer en twee wethouders om het gesprek te voeren over recreatieve activiteiten in de bossen van Staatsbosbeheer. Daar is dit verzoek besproken.

De initiatiefnemer liep geregeld met de alpaca's en gasten door de bossen van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer heeft aan de initiatiefnemer per brief laten weten dat ze een vergunning hiervoor moeten hebben. Een aanvraag is ingediend maar een vergunning is niet verleend. Staatsbosbeheer heeft aangegeven dat de recreatieve druk in dit gedeelte van het bos te groot is en dat daarom geen vergunning kan worden verleend voor nieuwe commerciële activiteiten. En ander gedeelte van het bos waar ook werd gelopen met de alpaca's is juist niet bedoeld voor commerciële recreatieve activiteiten. Dit is reden geweest dat ze geen vergunning hebben verleend.

Staatsbosbeheer is geïnformeerd over uw voornemen om in principe medewerking te verlenen aan het legaliseren van de activiteiten onder voorwaarden.

Wat willen we gaan doen?

De initiatiefnemer met bijgaande brief in kennis stellen van uw besluit.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Argumenten voor:

Een alpacaboerderij is, als het functioneert als een agrarisch bedrijf, een functie die past in het buitengebied. Door te voldoen aan die eis (agrarisch bedrijf) zijn er ingevolge het gemeentelijk beleid nevenactiviteiten toegestaan. Er is nog geen alpacaboerderij aanwezig binnen de gemeente. De gemeente kan zich op de toeristische kaart zetten met dit nieuwe concept. Door randvoorwaarden te stellen aan het verzoek moet de kleinschaligheid worden geborgd en de druk op het gebied beperkt blijven. Verdere intensivering van de recreatietak of het uitbreiden met nieuwe gebouwen moet worden uitgesloten. De Omgevingsverordening van de provincie biedt ruimte om de woonbestemming om te zetten in het buitengebied naar een andere functie, zoals agrarisch, onder voorwaarden.

Het legaliseren van de twee illegale geplaatste safaritenten in het weiland en het bouwen van nieuwe gebouwen is niet wenselijk. De safaritenten of nieuwe gebouwen tasten het open weidelandschap aan. Daarnaast is het legaliseren van de safaritenten of het plaatsen van nieuwe gebouwen in strijd met het beleid om te ontstenen in het buitengebied. Ook zou het toestaan van nieuwe gebouwen kunnen leiden

De initiatiefnemer zal worden verzocht om de twee illegale safaritenten af te breken en weg te halen. Mocht dit niet gebeuren zal er een handhavingstraject moeten worden opgestart.

Argumenten tegen:

Het omzetten van de bestemming “wonen” naar de bestemming “agrarisch” is in strijd met het gemeentelijk beleid voor het Buitengebied. Er zijn voldoende stoppende agrarische locaties, waar nog een saneringsopgave ligt. Nieuwe agrarische bedrijven horen zich in beginsel daar te vestigen. Het omzetten van een burgerwoning (waar in het verleden al dan niet is gesaneerd) naar een agrarisch bedrijf kan leiden tot verdere verstening (toevoegen agrarische bedrijfsgebouwen).

Het toevoegen van een nieuwe functie met nevenactiviteiten die kan zorgen voor meer druk in het gebied en op zichzelf niet bijdraagt aan de versterking van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, is niet lijn met de visie van de Open Linie en de Omgevingsvisie.

Normaliter wordt van het beleid voor het buitengebied en de gebiedsvisie voor dit deel van Oosterhout niet afgeweken. In dit specifieke geval wordt dit nu wel gedaan. Deze afwijking kan leiden tot precedentwerking. Waarbij gesteld wordt dat de voorwaarden die wordt geadviseerd (niet mogelijk maken van meer bebouwing) de afwijking van voornoemd beleid aanvaardbaar maakt. Er komt niet meer steen bij. De functie is al illegaal aanwezig en tot op heden blijkt niet dat druk op het gebied groter is geworden. Er zijn ook nog geen klachten uit de omgeving hierover geweest.

Advies

Uw college wordt geadviseerd om in principe medewerking te verlenen aan een traject dat gericht is op de legalisatie van een agrarisch bedrijf (alpacaboerderij) met nevenactiviteiten (dagrecreatie, ondersteunende horeca, zorg, ondergeschikte detailhandel) op het perceel Seterseweg 3 en hierbij het gehele ambtelijke advies (bijlage 2) mee te wegen in uw besluitvorming. Daarnaast wordt uw college geadviseerd om de randvoorwaarden zoals zijn gesteld onder het kopje “randvoorwaarden” mee te geven aan uw positieve standpunt. Ook wordt uw college geadviseerd om géén medewerking te verlenen aan het legaliseren van twee geplaatste safaritenten in het weiland of nieuwe gebouwen toe te staan op het perceel Seterseweg 3 of het aangrenzende weiland. Tot slot wordt uw college

geadviseerd om de initiatiefnemer opdracht te geven om binnen zes weken de twee illegale geplaatste safaritenten af te breken en weg te halen. En hierop te gaan controleren na zes weken.

Randvoorwaarden

Aan het principebesluit worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

1. Het verzoek nader uit te werken, waarbij o.a. blijkt dat er sprake is van een agrarisch bedrijf.
2. Het perceel Seterseweg 3 moet worden gewijzigd naar agrarisch en de bestaande woning moet worden omgezet naar bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf.
3. Nevenactiviteiten zijn voorstelbaar in de vorm van dagrecreatie met ondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel tot een maximale oppervlakte van 250 m² waarbij de ondergeschikte detailhandel een maximale oppervlakte mag hebben van 50 m².
4. De beoogde activiteiten (het houden van alpaca's, dagrecreatie, ondersteunende horeca (uitgezonderd een terras) en ondergeschikte detailhandel) mogen alleen plaatsvinden in de bestaande bebouwing op het perceel Seterseweg 3.
5. Kwaliteitsverbetering is van toepassing voor dit verzoek.
6. Aangevoerd moet worden dat het verzoek voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
7. Een omgevingsdialoog te voeren.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek betaalt de aanvrager leges. Verder zijn er voor dit principeverzoek geen kosten voor de gemeente.

Risico's?

Het verzoek is niet helemaal in lijn met het algemene gemeentelijk beleid voor het buitengebied. Dit kan leiden tot precedentwerking. Ook kunnen bezwaarmakers tegen het verzoek zich beroepen hierop.

Aan dit besluit zijn voor de gemeente geen juridische en financiële risico's gekoppeld. Tegen het ingenomen standpunt over een principeverzoek kan geen bezwaar, beroep of hoger beroep worden ingediend. Tegen de vervolgprocedure kan wel beroep en hoger beroep worden ingesteld.

De initiatiefnemer kan geen rechten ontleen aan uw principebesluit. Inzichten kunnen wijzigingen door bijvoorbeeld gewijzigd beleid, maatschappelijke ontwikkelingen of als er geen draagvlak is. Uw college kan pas een zorgvuldige belangenafweging maken en een definitief besluit nemen ten aanzien van het verzoek, nadat de Omgevingsdialoog is gevoerd en een ontwerp van een eventuele omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen. Als de procedure is doorlopen zijn er twee momenten geweest dat de ontwikkeling is voorgelegd aan de omgeving en andere belanghebbenden en kan er een zorgvuldige afweging plaatsvinden.

Communicatie/ Kernboodschap:

Het college heeft besloten om in n principe medewerking te verlenen een traject dat gericht is op legalisatie van een agrarische bedrijf (alpacaboerderij) met nevenactiviteiten (dagrecreatie, ondersteunende horeca, zorg, ondergeschikte detailhandel) op het perceel Seterseweg 3. Voor zover dit passend is binnen de regels die het omgevingsplan stelt aan nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet een omgevingsvergunning worden verleend en zal door de initiatiefnemer moeten worden aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk uitvoerbaar is. Voordat er omgevingsvergunning kan worden aangevraagd dient de initiatiefnemer een omgevingsdialoog te voeren met omwonenden, belangenverenigingen en andere belanghebbenden. Daarnaast wordt de start van de omgevingsvergunningprocedure bekend gemaakt in onder andere het weekblad Oosterhout en in het gemeenteblad. Dan is ook de mogelijkheid om een reactie te geven op deze ontwikkeling. Het college heeft een negatief standpunt ingenomen ten aanzien van het legaliseren van twee geplaatste safaritenten in het weiland. Ook heeft het college een negatief

standpunt ingenomen ten aanzien van het plaatsen van eventuele nieuwe gebouwen op het perceel Seterseweg 3 of het aangrenzende weiland.