



gemeente **Oosterhout**

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
24 juni 2024		1047304	Team Buiten Beleid tel. 14 0162

Onderwerp

Beantwoording vragen ex art. 39 RvO van fractie LOeS

Geachte heer Schellekens,

Op 6 mei 2024 heeft u op grond van art. 39 van het Reglement van Orde van de Oosterhoutse gemeenteraad schriftelijke vragen gesteld over de Steenovensebaan 29 te Dorst. Hierbij beantwoorden wij uw vragen.

1. *Van welke datum dateert de aanvraag van de initiatiefnemer voor de vergunning tot uitbreiding van de bestaande ondernemersactiviteiten, voortvloeiend uit de eerder verstrekte vergunning(en)?*
2. *Aan welke voorwaarden moest de ondernemer/initiatiefnemer voldoen ten tijde van de vorige verstrekte vergunning(en)?*

De vragen 1 en 2 zijn hieronder gezamenlijk beantwoord. N.b. Er is op 25 september 2017 een aanvraag principe verzoek ingediend. In de periode vóór deze datum heeft de gemeente vergunningen verleend. In bijlage 1 leest u onze reactie op deze verleende vergunningen (inclusief de voorwaarden).

Op 25 september 2017 is er een aanvraag (principeverzoek) ingediend tot wijziging van de agrarische bestemming naar een horeca-bestemming én het toevoegen van 460 m² bebouwing voor die horeca-functie. Op 11 december 2017 heeft het college hierop een besluit genomen. Op 14 december 2017 is dit besluit medegedeeld in een brief aan de aanvrager (zie bijlage 2). Hierin staat dat het college in beginsel bereid was medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming naar een horecabestemming *voor de aard en omvang van de horeca-activiteiten die op het moment van het te nemen besluit als agrarische nevenactiviteit was toegestaan*. En niet aan een uitbreiding naar een volledige horecafunctie en/of het toevoegen van gebouwen voor een horecafunctie zoals werd aangevraagd.

In maart 2020 leverde (naam) vanuit dit principebesluit een eerste concept van dit bestemmingsplan aan. Pas in december 2023 was het concept-bestemmingsplan voldoende uitgewerkt om (als ontwerp) ter inzage te komen. In de ruim 3,5 jaar die de (adviseur van de) initiatiefnemer nodig had om te komen tot een volledig en juist bestemmingsplan (inclusief alle deelonderzoeken en berekeningen) is er meer en meer afwijken van het principebesluit. En hier is door een (voormalig) medewerker ook niet voldoende op gestuurd. Het college vindt dat hiermee verwachtingen zijn gewekt en het initiatief (volgens de onderbouwing die deel uitmaakt van het bestemmingsplan) ook in deze vorm voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (zoals de aanduiding als horecapunt in de visie Landschapspark Oosterhout – Breda) is het college akkoord gegaan met het in procedure brengen van het bestemmingsplan, wat op 26 maart 2024 door uw gemeenteraad is vastgesteld. Tegen dit vaststellingsbesluit is geen beroep ingesteld. Waarmee dit bestemmingsplan onherroepelijk is en het thans geldend recht voor deze locatie bepaald.

Dit nu geldend recht voorziet in een volwaardige horecabestemming waarbij maximaal 1.505 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig mag zijn, naast de bedrijfswoning. Aanvullend op de volwaardige horecabestemming zijn de volgende nevenactiviteiten toegestaan:

- Een kleinschalige veehouderij met maximaal 10 stuks zoogkoeien.
- Ondergeschikte detailhandel tot maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlak.
- Verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten in vorm van 3 slaapkamers (logies en ontbijt) in de woonboerderij en maximaal 2 slaapkamers (logies en ontbijt) in een vrijstaand bijgebouw (het zogenaamde bakhuis). Dit vrijstaande bijgebouw ook mag ook ingezet worden als één zelfstandig vakantieappartement. Daarnaast is extensief dagrecreatief medegebruik¹ toegestaan. De voormalige plattelandswoning is met dit bestemmingsplan omgezet naar burgerwoning.

3. *Is de ondernemer/initiatiefnemer gewaarschuwd voor het in strijd met de bestaande vergunning bouwen c.q. verbouwen c.q. uitbreiden van de activiteiten?*

Er is niet expliciet gewaarschuwd. In verleende omgevingsvergunningen staat standaard vermeld dat de vergunninghouder de voorschriften van de vergunning dient na te leven.

4. *Graag ontvangt LOeS een kopie van de voorgaande/bestaande vergunning en voorwaarden.*

U leest onze reactie onder vraag 1 en 2 en in de bijlages in deze brief.

5. *Hoe denkt het College het mogelijk beroep op het gelijkheidsbeginsel van andere ondernemers/initiatiefnemers/burgers in voorkomende gevallen rechtmatig te pareren?*

In het beleid voor het buitengebied -vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)- staat dat horeca-activiteiten als nieuwe activiteit bij een agrarisch bedrijf alleen mogelijk is als nevenfunctie. Niet als vervolgfunctie. In de visie Landschapspark Oosterhout – Breda (de Open Linie) is de locatie Steenovensebaan 29 aangeduid als horeca-punt. Deze aanduiding zorgt ervoor dat een horeca-functie als vervolgfunctie ter plaatse is toegestaan, om zo (in afwijking van het standaard beleid voor het buitengebied) invulling te geven aan de visie

¹ Vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals vogelobservatie, wandelen, fietsen, mountainbiken, picknicken, kanoën, survivaltochten, die niet bedrijfsmatig van aard is en qua omvang en ruimtelijke uitstraling, ondergeschikt is aan de overige, ingevolge de bestemmingsomschrijving toegestane gebruiken en dientengevolge niet het primaire c.q. hoofdgebruik betreffende, al dan niet in combinatie met extensieve dagrecreatieve voorzieningen zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d

Landschapspark Oosterhout – Breda. Dit (opname in Landschapspark Oosterhout – Breda als horecapunt) is dusdanig specifiek en uniek dat hiermee geen precedentwerking ontstaat.

6. *Wij verzoeken kopieën van die aanvraag en de daarmee samenhangend correspondentie.*

Zie bijlage 1 en 2.

7. *In verband hiermede is met het oog op de IOV (via overgangsrecht) de visie van de provincie van belang.*

- a. *Is het College bekend met het standpunt van de provincie in deze procedure (zoals conform de procedure aan de Steenovensebaan 26a-28),*

Het college kent het standpunt van de provincie. Dit standpunt is verwerkt in de reactienota (zie bijlage 3). Deze reactienota was een bijlage van het vastgestelde bestemmingsplan.

- b. *Zo ja hoe luidde dit standpunt?*

De provincie had meerdere opmerkingen. Deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan (zie bijlage 3). De provincie gaf haar standpunt over de omschakeling naar een horecabedrijf: *“De ontwikkeling waarbij een agrarisch bedrijf omschakelt naar een horecabedrijf vinden wij op deze locatie planologisch aanvaardbaar.”*

8. *Uit de nog voorliggende procedure aan de Raad van State inzake Steenovensebaan 26a-28 blijkt echter dat juist in het bestemmingsplan op die locatie het gebruik met of als horecavoorziening is uitgesloten.*

- a. *Waarom bestaan er binnen een gebied als hier dergelijke tegenstrijdige normen?*

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) herziening 28 (Steenovensebaan 26a-28) voorziet in de herbestemming van een intensieve veehouderijlocatie naar de realisatie van zeven wooneenheden.

Van deze zeven woonheden hebben:

twee de bestemming Wonen en

vijf de bestemming Wonen - Ruimte voor Ruimte

Volgens het beleid voor het buitengebied gelden voor de bestemming Wonen en de bestemming Wonen - Ruimte voor Ruimte dat horeca als nevenactiviteit niet is toegestaan.

Het buitengebied beleid maakt de nevenactiviteit horeca mogelijk onder voorwaarden, bij agrarische bedrijven. Het is volgens het beleid voor het buitengebied wel toegestaan om ter plaatse van de bestemming Wonen, een kleinschalig kampeerterrein te starten. Ook is het toegestaan om voor die functie een horecavoorziening voor kampeergasten te maken tot maximaal 250 m² (binnen- en buitenruimte).

- b. *Komt hiermee niet al snel strijd met het gelijkheidsbeginsel aan de orde?*

Strijd met het gelijkheidsbeginsel is niet aan de orde omdat:

- de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 28 (Steenovensebaan 26a-28) in overeenstemming zijn met het beleid voor het buitengebied en

- het op een gelijke manier juridisch is geregeld voor alle woonbestemmingen in het buitengebied.

Daarnaast geldt voor Steenovensebaan 29 een afwijking van het standaardbeleid. Die afwijking is beleidsmatig en juridisch verantwoord omdat deze locatie als horecapunt is opgenomen in de visie op het Landschapspark Oosterhout - Breda (zie antwoord vraag 5).

c. Hoe denkt het College dit binnen de wettelijke mogelijkheden vast te leggen?

De juridische regeling voor beide locaties is binnen de wettelijke mogelijkheden vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 28 (Steenovensebaan 26a-28)" en het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 30 (Steenovensebaan 29)". De afwijking van het standaardbeleid voor het buitengebied is juridisch en binnen de wettelijke mogelijkheden beleidsmatig verantwoord vanwege de gebieds-specifieke visie Landschapspark Oosterhout – Breda (zie antwoord vraag 5).

9. Is bekend of er in dit gehele gebied niet nog meer horeca of aan de horeca verwante bedrijfsvoeringen gevestigd gaat worden?

Dit is mogelijk als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf onder nadere voorwaarden en tot maximaal 250 m². Niet als vervolgfunctie. Op dit moment zijn er geen initiatieven bekend voor het starten van horeca als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf rondom de Steenovensebaan.

10. Hoe denkt het college dit te beperken, met name ook omdat de Steenovensebaan en omgeving vanwege de beperking bestemmingsverkeer autoluw zou moeten behoren te blijven en dus langzaam verkeer zou moeten bevorderen?

Als wij een aanvraag omgevingsvergunning voor horeca als nevenactiviteit ontvangen dan laten wij deze toetsen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl Lint Oosteind)" stelt aan een dergelijke vergunning. Waaronder ook verkeerskundige aanvaardbaarheid zoals verkeersafwikkeling. Als daaraan wordt voldaan dan verlenen wij de omgevingsvergunning. Voor zelfstandige horecafuncties verwijzen we naar het antwoord op vraag 5.

Voor wat betreft de verkeerssituatie: in de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 30 (Steenovensebaan 29)", paragraaf 2.5 "Verkeer" toont aan dat de Steenovensbaan de toename in verkeer -dat ontstaat door de herontwikkeling- op een verantwoorde manier kan verwerken.

Voor wat betreft de beperkingen die gelden voor het verkeer; voor de Steenovensebaan geldt een beperking van doorgaand verkeer. Er gelden verder geen beperkingen van bestemmingsverkeer. Ook niet voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer (al dan niet ten gunste, of ter stimulering van langzaam verkeer). Reden voor de beperking tot alleen bestemmingsverkeer is het gebruik van de Steenovensebaan als sluiproute voor doorgaand verkeer. Dit doet zich logischerwijs voor in de ochtend- en avondspits. Door de ontwikkeling wordt het wel beperkt drukker maar de verkeersbewegingen van en naar de horecavoorziening vinden buiten de ochtend- en avondspits plaats. Het verkeer dat door de ontwikkeling extra wordt gegenereerd is bestemmingsverkeer. Daarmee ontstaat er geen strijdigheid met de verkeersregels die ter plaatse gelden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Oosterhout,

, burgemeester

, secretaris