



gemeente **Oosterhout**

Collegevoorstel OG

Zaak : Conceptverzoek Seterseweg 7 en 7a; splitsing
bestemmingsvlak wonen in wonen en agrarisch
Zaaknummer: 1053869

Datum: 12 november 2024	Initialen auteur: JR	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	

Onderwerp:

Conceptverzoek Seterseweg 7 en 7a; splitsing bestemmingsvlak wonen in wonen en agrarisch

Geraadpleegde teams:

Buiten beleid (RO en milieu), Sociaal Team Beleid, Buiten Projecten (duurzaamheid).

Communicatie: ja d.m.v.:

Bijlagen:

- ☒ Brief door college
- ☒ Raadsinformatiebrief
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 39
- ☐ Raadsvoorstel
- ☒ Overige bijlagen:
 - Conceptverzoek
 - 1.1 Inrichtingsschets
 - 1.2 SDG doelen
- Memo plattelandswoning

Behandeling in / door:

☐ Raad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer
Nvt	--	--	--

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1053869 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 30 oktober 2024

Openbaar

Zaaknummer: 1053869

Onderwerp:

Conceptverzoek Seterseweg 7 en 7a; splitsing bestemmingsvlak wonen in wonen en agrarisch

Voorstel:

1. In principe medewerking te verlenen aan een traject dat gericht is op legalisatie van een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten op het perceel Seterseweg 7 en 7a;
2. Handhavend op te treden tegen die aspecten die in strijd zijn met ons beleid, zijnde de regels voor agrarische bedrijven (met nevenactiviteiten) zoals opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan Buitengebied2013 (incl. Lint Oosteind);
3. De initiatiefnemers conform bijgaande conceptbrief te berichten over uw besluit;
4. De gemeenteraad conform bijgaande conceptbrief voorlichten over uw besluit.

Samenvatting (circa 10 regels)

Uw college wordt gevraagd medewerking te verlenen aan het legaliseren van verschillende activiteiten (agrarisch, resocialisatie, detailhandel) en bouwwerken (teeltondersteunende voorzieningen) aan de Seterseweg 7 en 7a. Hiertoe wenst de initiatiefnemer de bestaande bestemming (burgerwoning) op te splitsen in 2 bestemmingsvlakken (burgerwoning en agrarisch) en een extra bijgebouw te plaatsen van 100 m². Het verlenen van medewerking aan het splitsen in 2 bestemmingsvlakken is afwijkend van het algemeen beleid voor het buitengebied en doet afbreuk aan de ter plaatse geldende visies (de Omgevingsvisie en de Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda). U wordt dan ook geadviseerd geen medewerking te verlenen aan de splitsing.

Wel wordt geadviseerd om over te gaan tot legalisatie, voor zover dat past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid (agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten). Tegen de activiteiten die in strijd zijn met voornoemde regels, zal handhavend worden opgetreden. In overleg met de initiatiefnemer wordt een redelijk handhavingstermijn vastgesteld. Met dit besluit handelt u conform uw besluit van 13 augustus 2024 met betrekking tot Seterseweg 3 (illegaal gestarte Alpaca-boerderij met nevenactiviteiten). Het is aan initiatiefnemer om de procedure te starten zodat de activiteiten die passen binnen het beleid, worden gelegaliseerd.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

De Omgevingswet voor de procedure tot legalisatie en de beleidsmatige kaders (opgenomen in Omgevingsvisie, Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda en het omgevingsplan).

Aanleiding

Verzoek

Naar aanleiding van een milieucontrole wordt uw college, middels bijgaand conceptverzoek (zie bijlage 1), gevraagd medewerking te verlenen aan het legaliseren van verschillende activiteiten (agrarisch, resocialisatie, detailhandel) en bouwwerken (teeltondersteunende voorzieningen) aan de Seterseweg 7 en 7a. Hiertoe wenst de initiatiefnemer de bestaande bestemming (burgerwoning) op te splitsen in 2 bestemmingsvlakken (burgerwoning en agrarisch). Het huidige bijgebouw bij de woning (waar thans de illegale activiteiten plaats vinden) krijgt hierbij een agrarische bestemming met een bouwvlak. Naast de legalisatie van alle bedrijfsactiviteiten en opsplitsing in 2 bestemmingsvlakken, wenst de initiatiefnemer 100 m² aan bebouwing bij de woonbestemming toe te voegen.

Bestemming

Het perceel Seterseweg nummer 7 heeft samen met het 7a de bestemming Wonen. Ter plaatse zijn (behoudens aan huis gebonden beroepen en via een omgevingsvergunning, een bed & breakfast of een kleinschalige camping) dan ook geen bedrijfsactiviteiten toegestaan. Zowel niet de agrarische, als de overige ontplooidde activiteiten zoals detailhandel in biologische producten.

Beleid

De Omgevingsvisie en de Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda (ook wel bekend als het landschapspark de Open Linie) hebben in dit gebied tot doel het kleinschalig cultuurlandschap (akkerbouw en grasland, omringd met houtwallen) te behouden en verder te ontwikkelen. Ook is het in dit gebied niet gewenst om de druk op het gebied te laten toenemen. Zo wordt onder andere gesteld dat er geen uitbreiding van recreatiebedrijven is toegestaan. Wel kwaliteitsverbetering en differentiatie van de bestaande recreatiebedrijven. Daarnaast geldt ingevolge het algemene beleid voor het hele buitengebied van de gemeente Oosterhout dat er geen bouwvlakken worden toegevoegd omdat dat leidt tot meer verstening en meer activiteiten, en daarmee meer druk op het buitengebied.

Historie

Het perceel Seterseweg 7 en 7a vormden van oorsprong 1 agrarische bedrijf met 1 bedrijfswoning en agrarische bedrijfsopstallen. Nadat de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt, is de bestemming omgezet naar Wonen (zie o.a. het bestemmingsplan Buitengebied 2004), een bestemming die ook thans geldend is. Op enig moment heeft er een splitsing in de eigendomspositie plaatsgevonden en zijn er illegale activiteiten ontplooid.

Zoals hiervoor is aangegeven onder het kopje bestemming zijn de ontplooidde activiteiten niet toegestaan binnen de geldende bestemming. Het ter plaatse exploiteren van een agrarisch bedrijf, al dan niet met agrarische nevenactiviteiten zoals een winkel in streekproducten en sociaal-maatschappelijke activiteiten, is binnen het gemeentelijk beleid (onder nadere voorwaarden) mogelijk. Wel moet er dan sprake zijn van een agrarische bedrijfsbestemming. Dit is reeds in 2017 kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemer maar geen reden geweest om stappen te zetten tot wijziging van de bestemming. Wel is dit reden geweest om het toentertijd ingediende conceptverzoek (die in grote lijnen gelijk is aan de onderhavige) in te trekken en te starten met illegale bedrijfsactiviteiten, al dan niet door te gaan met de reeds gestarte illegale bedrijfsactiviteiten (niet bekend is of alle activiteiten toen al waren gestart).

Op 14 september 2023 is er naar aanleiding van een melding een controle geweest door de OMWB. Tijdens deze controle is geconstateerd dat er illegale bedrijfsactiviteiten plaatsvonden. Op 2 oktober 2023 heeft de OMWB deze strijdigheid schriftelijk kenbaar gemaakt aan de overtreder waarna op 25 oktober 2023 vanuit de afdeling handhaving van de gemeente Oosterhout, de mogelijkheden voor legalisatie schriftelijk zijn medegedeeld aan de initiatiefnemer. De hierbij aangegeven mogelijkheden zijn gelijk aan onderhavig advies en daarmee niet nieuw voor de initiatiefnemer.

Verzoek tot afwijken van het beleid

Zoals hiervoor is aangegeven, is de initiatiefnemer al enige tijd bekend met ons beleid en de (on)mogelijkheden die dat met zich meebrengt. De initiatiefnemer is echter van mening dat er redenen zijn om af te wijken van de geboden oplossing. In plaats van beide percelen om te zetten naar een agrarisch bedrijf (waarbij de burgerwoning, functioneert als bedrijfswoning), wenst men een splitsing in 2 bestemmingsvlakken, met ieder hun eigen gebruiks- en bouw mogelijkheden. Feitelijk wordt hiermee een bouwvlak toegekend, wat in strijd is met ons algemene beleid voor het buitengebied, de Omgevingsvisie en de Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda (zie hiervoor). Daarnaast is het toekennen van de status plattelandswoning aan de eerste bedrijfswoning eveneens in strijd met het gemeentelijk beleid (zie bijlage 2, waarbij de gestelde argumenten voor deze beleidslijn ook van toepassing zijn voor de beleidslijn tot het niet splitsen van bestemmingsvlakken).

Als reden voor afwijking van ons beleid stellen de initiatiefnemers dat het verlenen van medewerking een bijdrage levert aan de gestelde doelen van de Omgevingsvisie, De Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda en de Sustainable Development Goals. Zoals hiervoor is aangegeven is dat niet het geval; het zal leiden tot meer bebouwing en meer (verkeers)druk op de omgeving. Voor wat betreft de Sustainable Development Goals, is het daarvoor niet noodzakelijk om de woonbestemming op te splitsen in een agrarische bedrijfsbestemming en een woonbestemming. Dit kan evengoed met de ambtelijk voorgestane oplossing.

Daarnaast wordt in het conceptverzoek aangegeven dat de persoon die thans woonachtig is in de burgerwoning, toezicht houdt op het bedrijf. Daarmee wordt er thans invulling gegeven aan de woning, als zijnde een agrarische bedrijfswoning. Ook geeft de initiatiefnemer aan dat ze eerste recht van koop hebben op de burgerwoning Seterseweg 7. Ook vanuit het huidige gebruik en het eerste recht op koop bezien, zijn er geen redenen om af te wijken van het gemeentelijk beleid en binnen de kaders van dat beleid het bestemmingsvlak wonen om te zetten naar agrarisch bedrijf.

Precedentwerking

Met dit advies wordt dezelfde beleidslijn aangehouden als bij uw collegebesluit van 13 augustus 2024 met betrekking tot de Seterseweg 3. Ook hier is sprake van illegale bedrijfsactiviteiten bij een woonbestemming. Waar de mogelijkheden van legalisatie zijn gevonden in het ter plaatse toestaan van een agrarisch bedrijf met agrarische nevenactiviteiten, en waarbij de grenzen van de legalisatie worden bepaald door het gemeentelijk beleid voor agrarische (neven)activiteiten.

Advies

Uw college wordt dan ook geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het opsplitsen in 2 bestemmingsvlakken en het toevoegen van 100 m² aan bebouwing. Wel wordt uw college geadviseerd over te gaan tot legalisatie, voor zover dat passend is binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Inhoudende het ter plaatse mogelijk maken van een agrarisch bedrijf, waarbij de bestaande woning een bedrijfswoning wordt. En het mogelijk maken van alle nevenactiviteiten, voor zover die voldoen aan de regels in het (tijdelijk) omgevingsplan Buitengebied2013 (incl. Lint Oosteind). In verband met de geldende visies wordt aanvullend de eis gesteld dat er geen verdere uitbreiding mag plaats vinden van de bebouwing, ook niet indien deze primair ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Voor de teeltondersteunende voorzieningen moet men eveneens voldoen aan de regels die het (tijdelijk) omgevingsplan Buitengebied2013 (incl. Lint Oosteind) stelt bij agrarische bedrijven.

Procedure

Omdat we nog geen wijziging van het omgevingsplan kunnen doorvoeren, kan medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Omdat een BOPA een vrijstelling is van bestaand recht, zal in de vergunningsvoorschriften expliciet worden opgenomen dat de bestaande woning, sec als bedrijfswoning mag worden gebruikt en de bestaande bebouwing (deels) als agrarisch bedrijfsgebouw en/of (deels) als bijgebouw bij de bedrijfswoning. Ook zal de vergunning het niet mogelijk maken om meer bebouwing toe te voegen of in afwijking van de standaardregels uit het bestemmingplan teeltondersteunende voorzieningen op te richten.

Voor de omgevingsvergunning geldt adviesrecht van de raad, waardoor uw college geacht wordt de uitgebreide procedure toe te passen. Onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is een verslag omgevingsdialoog, die de initiatiefnemer samen met een ruimtelijke motivering (inclusief onderzoeken) moet aanleveren. Uit deze ruimtelijke motivering moet blijken dat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen bekend als “een goede ruimtelijke ordening”). Mocht dat niet het geval zijn, dan kan er alsnog geen medewerking worden verleend, en moet men alsnog alle illegaal gestarte (bedrijfs)activiteiten staken.

Welke data zijn 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 uw college een standpunt heeft in genomen.

Wat willen we gaan doen?

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

Afweging van argumenten voor en tegen?*Argumenten voor:*

Door het verlenen van medewerking op de voorgestelde manier is er gekeken naar de maximale mogelijkheden van legalisatie, zonder afbreuk te doen aan het buitengebied in algemene zin (zoals verwoord en nader reguleert in het (tijdelijk) omgevingsplan Buitengebied2013 (incl. Lint Oosteind)) en meer specifiek dit deelgebied van Oosterhout (zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en de gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda). Ook ontstaat er met dit voorstel geen ongewenste precedentwerking en is het voorstel (mede doordat de huidige bewoner al toezicht houdt op de locatie) praktisch uitvoerbaar.

Argumenten tegen:

Er zijn geen argumenten tegen het voorstel zoals die nu ambtelijk aan uw college wordt voorgelegd.

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

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

Risico's?

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

De initiatiefnemer kan geen rechten ontleen aan uw besluit. 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 na het doorlopen van de procedure tot verlening van de BOPA. De initiatiefnemer wordt hiervan op de hoogte gesteld met bijgaande brief.

Communicatie

Het college heeft besloten geen medewerking te verlenen aan de splitsing van een bestemmingsvlak aan de Seterseweg 7 en 7a. Het college staat positief om binnen de mogelijkheden van het beleid te kijken naar de legalisatiemogelijkheden van de gestarte agrarische bedrijfs- en agrarische nevenactiviteiten.