



gemeente **Oosterhout**

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
2 oktober 2024		1054289	Team Buiten Beleid tel. 14 0162

Onderwerp

Beantwoording vragen ex art. 39 van fractie Voor Heel Oosterhout over Alpaca Country

Geachte heer De Laat,

Op 9 september 2024 heeft u op grond van artikel 39 van het Reglement van Orde van de Oosterhoutse gemeenteraad schriftelijke vragen gesteld over Alpaca Country (Seterseweg 3 te Oosterhout). Hierbij beantwoorden wij uw vragen.

1. *Waarom heeft de procedure zo lang geduurd?*

Het komen tot een principebesluit heeft langer geduurd dan gebruikelijk. Reden hiervoor is dat voor dit verzoek diverse gemeentelijke en provinciale kaders gelden, waaronder de "Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda". Binnen de kaders is gezocht naar de maximale mogelijkheden om de activiteiten te legaliseren. Met name de ligging binnen de "Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda", maakt dat de behandeling van het verzoek langer heeft geduurd dan gebruikelijk. De inhoudelijke afweging is te lezen onder ad 4.

2. *De ondernemer heeft de uitkomst eerst uit de wandelgangen vernomen en heeft vervolgens op 4 september zelf contact gelegd en toen pas kennis kunnen nemen van het besluit.*

- a. *Waarom is de ondernemer niet als eerste in kennis gesteld van uw besluit?*
 - b. *Start nu ook pas op 4 september de periode van bezwaar aantekenen (6 weken)?*
- a. Op 14 augustus 2024 is een brief verstuurd aan de ondernemer over de besluitvorming van ons college. Deze brief is met de post verstuurd en niet retour gekomen (zie bijlage 1). Naar aanleiding van het krantenartikel in BN De Stem op 4 september 2024, waarin werd gesteld dat de ondernemer geen brief heeft ontvangen van de gemeente, is de brief nogmaals per mail verzonden op 4 september 2024 (zie bijlage 2).
- b. Tegen een principe uitspraak van ons college staat geen bezwaar en beroep open, omdat het geen besluit is op grond van de Algemene wet bestuursrecht. De ondernemer is verzocht om twee safaritenten (die zonder vergunning zijn geplaatst) weg te halen zes weken na verzending van de brief op 14 augustus 2024. Na zes weken wordt een controle uitgevoerd. Mochten de safaritenten niet zijn weggehaald, dan wordt in overleg met de

initiatiefnemer een nieuwe termijn afgesproken om de safaritenten alsnog weg te halen. Mocht bij de tweede controle blijken dat de safaritenten er nog steeds staan, dan wordt een handhavingprocedure opgestart. Tegen besluiten in deze procedure staat bezwaar en beroep open.

3. *Een voorwaarde in uw besluit is dat twee safaritenten verwijderd worden. In het buitengebied van onze gemeente staan op vijf plaatsen vergelijkbare overkappingen. Waarom worden die overkappingen op die andere plaatsen wel toegestaan en bij de Alpaca boerderij niet?*

Omdat niet duidelijk was om welke percelen het gaat zijn deze opgevraagd. De volgende vier horecabedrijven zijn aangedragen: Bos & Co, Seterse Hoeve, Jacobus Hoeve en Houtse Meer. Het horecabedrijf Bos & Co was voorheen de Seterse Hoeve. Er zijn drie bestaande horecabedrijven aangedragen. Alle drie de horecabedrijven zijn bestemd als "Horeca" en hebben een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is het toegestaan gebouwen en bouwwerken, waaronder safaritenten, te plaatsen.

De safaritenten van Alpaca Country staan in een weiland naast de bestaande burgerwoning Seterseweg 3. Het weiland is bestemd als "Agrarisch" en heeft géén bouwvlak. Het plaatsen van gebouwen en bouwwerken, waaronder safaritenten, buiten een bouwvlak is in strijd met het bestemmingsplan. Afwijking daarvan is niet gewenst, omdat het in strijd is met het gemeentelijke en provinciale beleid. Dit beleid is gericht op ontstenen in het buitengebied. Daarnaast tasten de safaritenten de openheid van het weiland aan.

4. *Wat zijn uw overwegingen om dit initiatief zodanig te beperken dat het financieel onhaalbaar is? Hoe weegt u daarin mee dat dit initiatief:*
- a. *bijdraagt aan het vergroten van het toeristisch aanbod;*
 - b. *een plek is waar mensen met een beperking zich welkom voelen;*
 - c. *een leerplaats is voor leerlingen van het mbo groen en dierv verzorging?*

Het verzoek betreft primair een ruimtelijke afweging, maar in onze overwegingen zijn de toeristische en maatschappelijke activiteiten ook meegewogen. Wij hebben binnen het bestaande gemeentelijke en provinciale beleid voor het buitengebied, en met inachtneming van de omgevingsvisie waarin wordt verwezen naar de "Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda", de maximale kaders opgezocht om de activiteiten van Alpaca Country te legaliseren.

Het houden en fokken van alpaca's is een agrarische activiteit en past niet binnen de ter plaatse geldende bestemming "Wonen". De activiteit past wel binnen de bestemming "Agrarisch". Binnen de bestemming "Agrarisch" kunnen onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegestaan. De overige niet-agrarische (thans illegale) activiteiten kunnen eventueel mogelijk worden gemaakt, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Deze mogelijkheden zijn conform bestendigd beleid voor het buitengebied, zijn niet in strijd met provinciale regels en doen geen onevenredige afbreuk aan de voor dit gebied geldende "Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda". Het college wil dan ook in principe medewerking verlenen aan een traject dat gericht is op de legalisatie van de activiteiten, als kan worden aangetoond dat het gaat om een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten, binnen de randvoorwaarden die hiervoor gelden in ons omgevingsplan voor het buitengebied. Dat is bestendig beleid. Conform deze randvoorwaarden mogen de nevenactiviteit een oppervlakte hebben van 250 m², uitgezonderd het dubbelgebruik met de agrarische functie. Door een beperkte oppervlakte toe te staan binnen alleen de bestaande bebouwing (in lijn met ons beleid van ontstenen in het buitengebied) en de activiteiten alleen toe te staan tussen zonsopgang en zonsondergang plaatsvinden is er ook sprake van een nevenactiviteit.

Voor wat betreft de relatie met de "Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda" (ook wel bekend als Landschapspark de Open Linie): deze visie is samen met de provincie Noord-Brabant, gemeente Breda, Rijkswaterstaat, het Waterschap, Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten

opgesteld. Het gebied Seters maakt (deels) onderdeel uit van het Landschapspark: een robuuste groen-buffer tussen Breda en Oosterhout met voldoende ruimte voor landbouw, natuur, landschap en recreatie. Om te voorkomen dat de druk op het gebied te hoog wordt en de functies uit balans raken, zijn in “Landschapspark De Open Linie” alleen ontwikkelingen afweegbaar die voorzien in een verbetering en versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. In de visie is dit gebied nader uitgewerkt en beoogd voor agrarische activiteiten of voorzieningen ten behoeve van de golfbaan. In de visie staat ook dat we per saldo verdere toename van grootschalige woningbouw of intensieve recreatie tegengaan. Door alleen agrarische nevenactiviteiten toe te staan binnen de bestaande bebouwing op het perceel en geen verdere uitbreidingsmogelijkheden te bieden, wordt toename van intensieve recreatie voorkomen. Op grond van ons beleid voor het buitengebied en de “Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda” wordt een landschappelijk inpassingsplan geëist bij het omzetten van de bestemming “Wonen” naar de bestemming “Agrarisch”.

5. Welke motivering ligt ten grondslag aan het afwijzen van de activiteiten onder de overkappingen en welke alternatieven zouden daar tegenover kunnen staan?

Wij willen meedenken om de bestaande burgerwoning om te zetten naar een agrarische bestemming ten behoeve van een alpacaboerderij, mits kan worden aangetoond dat de ondernemer een agrarisch bedrijf heeft en ook voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen een goede ruimtelijke ordening). Wij kunnen bij een agrarisch bedrijf door middel van een omgevingsvergunning nevenactiviteiten toestaan onder voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat deze nevenactiviteiten alleen mogen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Nieuwbouw wordt niet toegestaan. Daarnaast is het beleid in het buitengebied ook gericht op het ontstensen en is het dus niet wenselijk om nieuwe gebouwen en bouwwerken, waaronder safaritenten, toe te staan. De ondernemer zal de nevenactiviteiten moeten gaan ontplooiën binnen de bestaande gebouwen op het perceel Seterseweg 3.

6. Zijn er dringende redenen om, na twee jaar wachten op antwoord, van de ondernemer met een volgeboekte agenda te eisen om binnen zes weken te stoppen met de activiteiten? Welke?

Binnen zes weken moeten de zonder vergunning geplaatste safaritenten worden weggehaald, er is niet medegedeeld dat er geen activiteiten meer mogen plaatsvinden. Na zes weken wordt een controle uitgevoerd. Als blijkt dat de safaritenten er nog staan, wordt in overleg met de initiatiefnemer een nieuwe redelijke termijn afgesproken om de safaritenten alsnog weg te halen. Mochten de safaritenten na deze afgesproken termijn niet zijn weggehaald dan zal een handhavingprocedure worden opgestart.

7. Heeft u daarbij meegewogen wat de kosten bij het afblazen van deze activiteiten voor de ondernemer zijn? En hoe staat u tegenover een financiële tegemoetkoming aan de ondernemer?

Wij zullen geen financiële tegemoetkoming geven aan een ondernemer die op eigen risico zonder vergunning safaritenten heeft geplaatst.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Oosterhout,

, burgemeester

, secretaris