



Beantwoording raadvraag van Pieter van Loon (Sociaal Progressief Oirschot), ingediend op 26 augustus 2025.

Onderwerp: Geen zuivere koffie.

- Vraag:** *"1. Een door het college verstrekte vergunning is op last van een bezwarencommissie ingetrokken. Hieruit trekken wij de conclusie dat het college de vergunning zoals die was aangevraagd onterecht heeft verleend. Kan het college een heldere uitleg geven waarop zij door de bezwarencommissie is "teruggefloten" of waarin het college van mening is veranderd door de bezwarencommissie?*
- 2. Op social media wordt gesproken over beloften omtrent een vergunning welke door de gemeente zouden zijn gedaan en (vooralsnog) niet zijn nagekomen. Zijn er bij het college beloften bekend die door de gemeente aan de aanvrager zijn gedaan c.q. is bij het college bekend of er uitspraken zijn gedaan die als beloften geïnterpreteerd kunnen worden? Zo ja, welke zijn dat?*
- 3. Afgelopen jaar heeft Daantje's koffiehuis bestaansrecht opgebouwd en is bij velen geliefd. Op basis van welke vergunning heeft bedrijfsvoering plaatsgevonden en wat is er veranderd waardoor Daantje's koffiehuis nu geen vergunning meer zou krijgen?*
- 4. Graag willen wij helderheid krijgen over het totale proces en wij willen u vragen om een tijdlijn waarin duidelijk wordt wanneer, welke stappen zijn gezet en hebben geleid tot de onrust die nu is ontstaan. Graag gevolgd door een prognose van de stappen die nu worden doorlopen om tot een oplossing te komen. Een reflectie op hoe dit zo groots is geworden mag u naar eigen gelieve toevoegen.*
- 5. Uit de berichtgeving is te destilleren dat er een wijziging van de bestemming van het bedrijfspand wordt aangevraagd of voorbereid. Het lijkt ons dat een dergelijk wijziging een kostenpost met zich meebrengt en wij willen u vragen naar een schatting van hoe hoog eventuele kosten zijn en wie in eerste instantie voor deze kosten opdraait?"*

Antwoord:

Inleiding

Als gemeente zien we graag initiatieven die bijdragen aan de levendigheid van het centrum. Tegelijk moeten die passen binnen de regels. Voor Daantje's Koffie- en Theehuis zijn we sinds langere tijd in gesprek met de ondernemer en hebben we meerdere keren aangegeven wat er wel en niet mogelijk is. Hieronder schetsen we kort het verloop van het proces. Daarna gaan we in op de gestelde vragen.

Tijdslijn

- maart 2024 – Het college stelt vragen of de vergunningen van Daantje's Koffie- en Theehuis op orde zijn. Ambtelijk dossieronderzoek volgt.
- 1 mei 2024 – Omdat uit het dossieronderzoek bleek dat Daantje's Koffie- en Theehuis geen exploitatievergunning had, is een controle uitgevoerd. Daarbij is vastgesteld dat er horeca-activiteiten plaatsvonden zonder de vereiste vergunning.
- 23 mei 2024 – Ondernemer diende eerste aanvraag exploitatievergunning in.
- juni–augustus 2024 – Gemeente verzocht de ondernemer meerdere keren om ontbrekende stukken aan te leveren.
- 9 september 2024 – De aanvraag is buiten behandeling gesteld omdat de gevraagde stukken ontbraken. Daarbij is ondernemer erop gewezen dat zonder vergunning geen horeca-activiteiten mogen plaatsvinden.
- 12 september 2024 – Er is een controle uitgevoerd om te beoordelen of de horeca-activiteiten waren gestaakt. Daarbij is vastgesteld dat het gebruik van het terras was beëindigd.
- 18 september 2024 – Ondernemer diende tweede aanvraag exploitatievergunning in.
- 3 oktober 2024 – Exploitatievergunning verleend, met als voorwaarde dat maximaal 25% van de binnenruimte voor ondersteunende horeca mocht worden gebruikt.
- 13 november 2024 – Bezwaar ingediend door derden tegen de exploitatievergunning.
- 27 januari 2025 – Overleg met ondernemer en haar gemachtigde. Gemachtigde erkende dat de horeca-uitstraling groot is. Besproken dat dit niet past binnen de vergunning. Daarbij zijn twee opties besproken: de feitelijke situatie laten legaliseren of de bedrijfsvoering aanpassen aan de verleende vergunning. De ondernemer gaf aan de inrichting zo te zullen aanpassen dat deze, conform de vergunning, meer op detailhandel zou lijken.
- 30 april 2025 – Overleg met de ondernemer en haar gemachtigde tijdens een bezoek aan het koffie- en theehuis. Daarbij is vastgesteld dat het feitelijke gebruik niet overeenkomt met de vergunning en zijn scenario's besproken voor aanpassing of legalisatie.
- 19 mei 2025 – Hoorzitting bezwaarschriftencommissie.
- 16 juli 2025 – Advies commissie: bezwaar gegrond en in strijd met Omgevingsplan (vermenging detailhandel/horeca en overschrijding 25%).
- 7 augustus 2025 – Besluit op bezwaar: vergunning herroepen en alsnog geweigerd, conform advies.
- augustus 2025 – Ondernemer diende nieuwe aanvraag in om af te wijken van het omgevingsplan, gericht op het voortzetten van de feitelijk aanwezige functie en dus uitbreiding van de horeca; aanvraag in behandeling.



1. In mei 2024 hebben wij de initiatiefnemer gewezen op de regels die gelden in het omgevingsplan. Op basis van de aanvraag zoals die was ingediend, waren wij destijds van oordeel dat het plan voldeed aan het omgevingsplan.

In de bezwaarprocedure is de situatie opnieuw beoordeeld. Volgens de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie zijn detailhandel en horeca te sterk met elkaar vermengd en ontbreekt een duidelijk onderscheid tussen de hoofdfunctie (detailhandel) en de ondersteunende horeca.

Daarmee passen de activiteiten volgens de commissie niet langer binnen de bestemming detailhandel met ondersteunende horeca.

De Algemene Plaatselijke Verordening schrijft voor dat een exploitatievergunning moet worden geweigerd wanneer deze in strijd is met het omgevingsplan. Daarom hebben wij moeten besluiten de vergunning in te trekken.

2. Wij herkennen ons niet in het beeld dat er door het college beloften zijn gedaan. Omdat de ontwikkeling in de ogen van het college een bijdrage levert aan een bruisender winkelcentrum, hebben wij wel meegedacht over de mogelijkheden om binnen de geldende regels een passend concept te ontwikkelen.
3. De bedrijfsvoering vond plaats op basis van de exploitatievergunning die op 3 oktober 2024 is verleend. Daarbij hebben wij met de initiatiefnemer meegedacht over wat mogelijk is binnen het omgevingsplan. In de vergunning is vastgelegd dat van de binnenruimte maximaal 25% van het netto vloeroppervlak mag worden gebruikt voor ondersteunende horeca-activiteiten.

In de praktijk is dit aandeel groter geworden en is het horecagedeelte nadrukkelijker aanwezig geraakt. Hierdoor verschoof de balans tussen detailhandel en horeca. In de bezwaarprocedure is dit opnieuw beoordeeld. De bezwaarschriftencommissie heeft geconcludeerd dat de activiteiten in strijd zijn met het bestemmingsplan, omdat detailhandel en horeca te sterk met elkaar zijn vermengd en de norm van 25% ondersteunende horeca wordt overschreden. In de procedure op bezwaar is juridisch vastgesteld dat dit gebruik niet past binnen de bestemming detailhandel met ondersteunende horeca. Daarom hebben wij moeten besluiten de vergunning in te trekken.

4. *Tijdlĳn*

Zie het overzicht onder het kopje 'Tijdlĳn' hierboven.

Vervolgstappen

De ondernemer heeft inmiddels een nieuwe aanvraag ingediend om af te wijken van de regels in het omgevingsplan. Het doel daarvan is de huidige feitelijk aanwezige functie voort te zetten en dus de horecafunctie uit te breiden. Deze aanvraag is in behandeling en wordt zorgvuldig beoordeeld.

*Reflectie*

We zien dat dit soort kwesties al snel persoonlijk worden gemaakt, waardoor verhoudingen onder druk kunnen komen te staan. De discussie gaat daardoor niet alleen over regels, maar ook over gevoelens van betrokkenheid, waardering en rechtvaardigheid. Wij begrijpen de emoties die dit oproept, maar vinden het juist nu belangrijk de rust te bewaren en het gesprek met elkaar open te blijven voeren. Alleen zo kunnen we samen zoeken naar oplossingen die recht doen aan zowel de regels als aan de maatschappelijke waarde van initiatieven als deze.

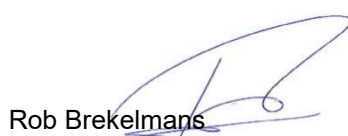
5. Voor Daantje's Koffie- en Theehuis is inmiddels een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning om af te wijken van de regels in het omgevingsplan. Het doel daarvan is de huidige feitelijk aanwezige functie voort te zetten en dus de horecafunctie uit te breiden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zoals de leges voor de behandeling van de aanvraag, komen conform de door de raad vastgestelde legesverordening, voor rekening van de initiatiefnemer. De hoogte van deze kosten hangt af van de omvang en complexiteit van de aangevraagde afwijking en wordt bepaald op basis van de geldende legesverordening.

Bijlage(n):

Raadvragen Sociaal Progressief Oirschot - 25.0007119

Oirschot, 9 september 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN OIRSCHOT,



Rob Brekelmans
secretaris a.i.



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester