



College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Altena  
Postbus 5  
4286 ZG ALMKERK

**Van den Berg**  
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9  
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90  
EMAIL info@vdberg-ro.nl  
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422  
IBAN NL11RAB00145571831  
BTW NL850130116B01

**Datum:** 5 oktober 2021  
**Onderwerp:** Principe-verzoek Oude Kerkstraat te Dussen

Geacht college,

Namens mijn opdrachtgevers, de Stichting Frontrunners, gevestigd op het adres Bolstrastraat 8 te Werkendam, en Neconed b.v., gevestigd op het adres Meerpaal 13, 4904 SK te Oosterhout, wend ik mij tot uw college met het navolgende principe-verzoek.

### **Stichting Frontrunners**

Stichting Frontrunners is een organisatie die gespecialiseerd is in aanbieden van Bijbels onderwijs voor geloofstoerusting en verdieping. Frontrunners biedt dit onderwijs aan door middel van Bijbelscholen, congressen, conferenties en bijeenkomsten, (gratis) boeken, video en multimedia, muziek en externe lezingen en trainingen. Frontrunners heeft 12 betaalde medewerkers in dienst en circa 200 vrijwilligers zijn bij stichting betrokken.

Op dit moment is de stichting gevestigd op de locatie aan de Bolstrastraat 8 in Werkendam. Als gevolg van de groei van de organisatie en de grote belangstelling voor de evenementen en bijeenkomsten, heeft de stichting grote behoefte aan een grotere vestigingslocatie. Daarom heeft de stichting de afgelopen jaren gezocht naar een nieuwe, passende vestigingslocatie.

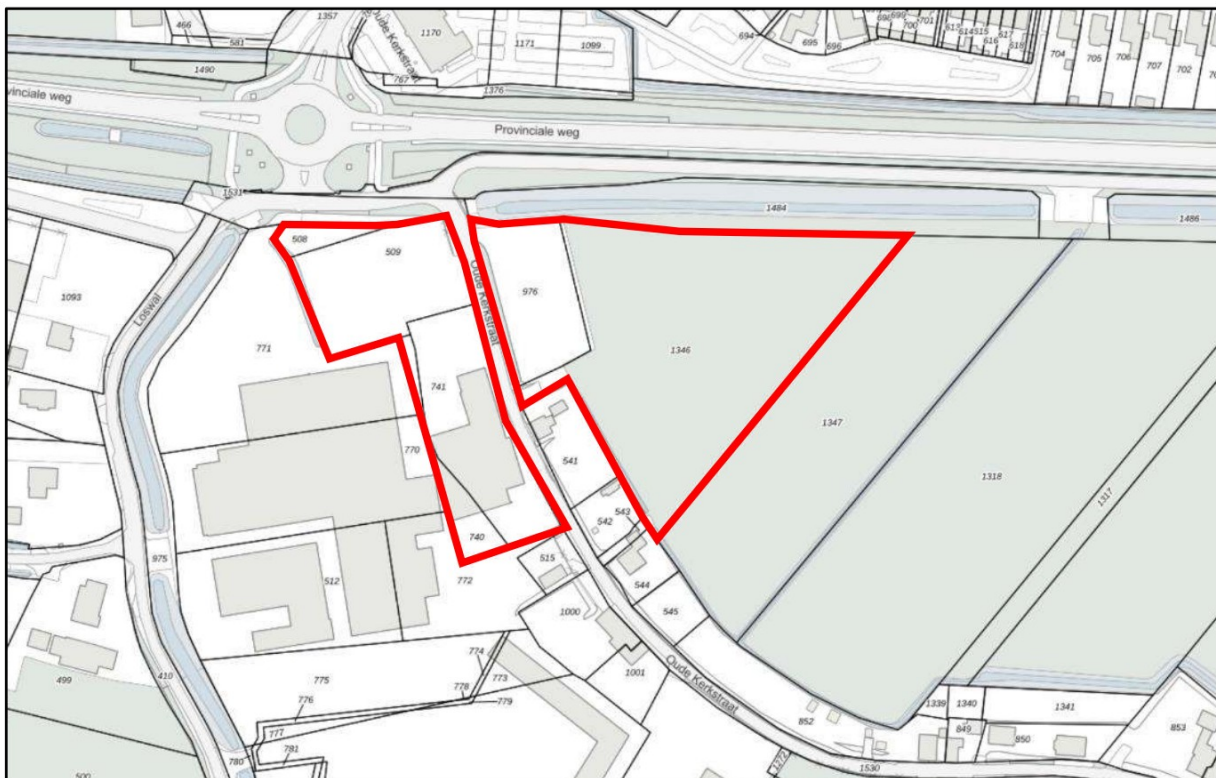
Diverse locaties zijn door de Frontrunners onderzocht. De meeste van deze locaties waren niet geschikt voor de activiteiten van de Frontrunners omdat er geen of te weinig mogelijkheden op de locaties waren om bijeenkomsten met veel bezoekers te organiseren. Verder was er bij de onderzochte locaties onvoldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers van de bijeenkomsten.

### **Locatie Oude Kerkstraat**

De Stichting Frontrunners is in gesprek gekomen met eigenaar van de gronden waarop partycentrum De Rietpluim op het adres Oude Kerkstraat 6 te Dussen is gevestigd. In dit proces is ook de eigenaar van het perceel ten noorden van de Rietpluim, Neconed b.v., betrokken geraakt. De locatie van De Rietpluim biedt namelijk onvoldoende ruimte en mogelijkheden voor de activiteiten van Frontrunners. Op deze manier is het plan tot stand gekomen om het perceel ten noorden van Oude Kerkstraat 6 ook bij de ontwikkeling van de Frontrunners te betrekken.

Uit de gesprekken met deze eigenaren is gebleken dat de stichting de mogelijkheid heeft om op de genoemde bebouwing ten behoeve van Fronrunners te ontwikkelen. Concreet betreft dit de percelen kadastraal bekend gemeente Dussen, sectie S met de nummers 740, 741, 508 en 509, welke zijn gelegen aan de westzijde van de Oude Kerkstraat. Daarnaast kunnen daarbij de gronden worden betrokken die liggen ten oosten van de Oude Kerkstraat, Dit zijn de gronden kadastraal bekend gemeente Dussen, sectie S, nummer 976 en 1346.

De ligging van de betreffende gronden is weergegeven op onderstaande afbeelding.



**Ligging gronden**

### **Planologisch regime**

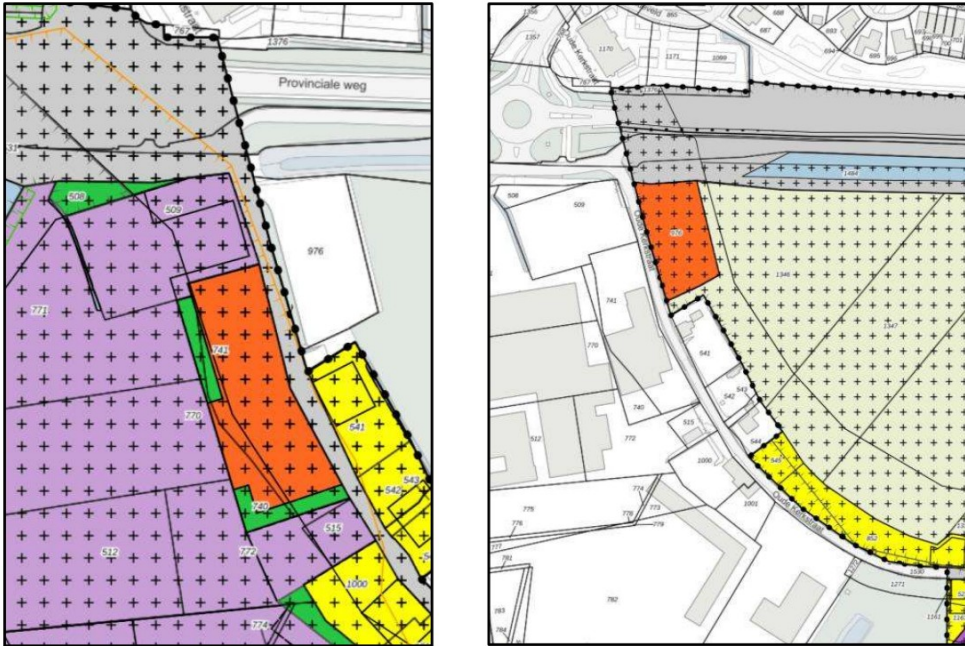
Voor gronden ten westen van de Oude Kerkstraat geldt het bestemmingsplan "Buitengebied: Loswal Schellevis Beton". De locatie van de het partycentrum De Rietpluim heeft volgens dit bestemmingsplan een horecabestemming, waarbinnen een gebouw is toegestaan met een oppervlakte van 1.400 m<sup>2</sup> en met goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 4 en 9 meter.

Het perceel ten noorden van Oude Kerkstraat 6 heeft op basis van het genoemde bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Deze bestemming staat de vestiging van bedrijven toe in maximaal milieucategorie 3.2. Binnen het op het perceel aanwezige bouwvlak mag bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd met een hoogte van 8 meter. Het meest noordelijke deel heeft de bestemming "Groen".

Op een deel van het perceel aan de oostzijde van de Oude Kerkstraat geldt volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2016" een agrarische bestemming. Het bestaande parkeerterrein is bestemd als "Horeca" waarbinnen enkel een parkeervoorziening is toegestaan.

Op de volgende bladzijde zijn uitsneden van de verbeeldingen de geldende bestemmingsplan opgenomen.





**Uitsneden geldende bestemmingsplannen**

Verder is op 15 januari 2018 een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van het parkeerterrein. Als gevolg van deze vergunde uitbreiding is het mogelijk om ruim 350 parkeerplaatsen aan te leggen. De inrichtingstekening die bij deze vergunning behoort is hieronder opgenomen.



**Inrichtingstekening uitbreiding parkeerterrein**

Ten slotte wordt vermeld dat op 12 september 2016 een omgevingsvergunning is verleend voor het uitbreiden van het partycentrum De Rietpluim. Van zowel de vergunning voor het parkeerterrein als het uitbreiding van het partycentrum is tot op heden geen gebruik gemaakt.

### Beoogde ontwikkeling

Het voornemen van de Stichting Frontrunners is om op de gronden een tweetal gebouwen te bouwen. In deze te bouwen panden worden een congreszaal voor circa 1.250 personen, lokalen voor de Bijbelschool, video- en opnamestudio's, kantoor en opslag en distributieruimten te realiseren. Een impressie van de beoogde gebouwen is weergegeven op onderstaande afbeeldingen.



*Impressie beoogde bebouwing*

De bezoekers en medewerkers van de Frontrunners kunnen parkeren op het parkeerterrein, zoals dat volgens de verleende omgevingsvergunning mag worden uitgebreid. Frontrunners zal het vergunde parkeerterrein in verband met de bouw van het beoogde nieuwe bebouwing realiseren. De totale parkeercapaciteit van ruim 350 parkeerplaatsen op dit parkeerterrein is voldoende om de parkeerbehoefte van de activiteiten en bijeenkomsten van de Frontrunners op te vangen.



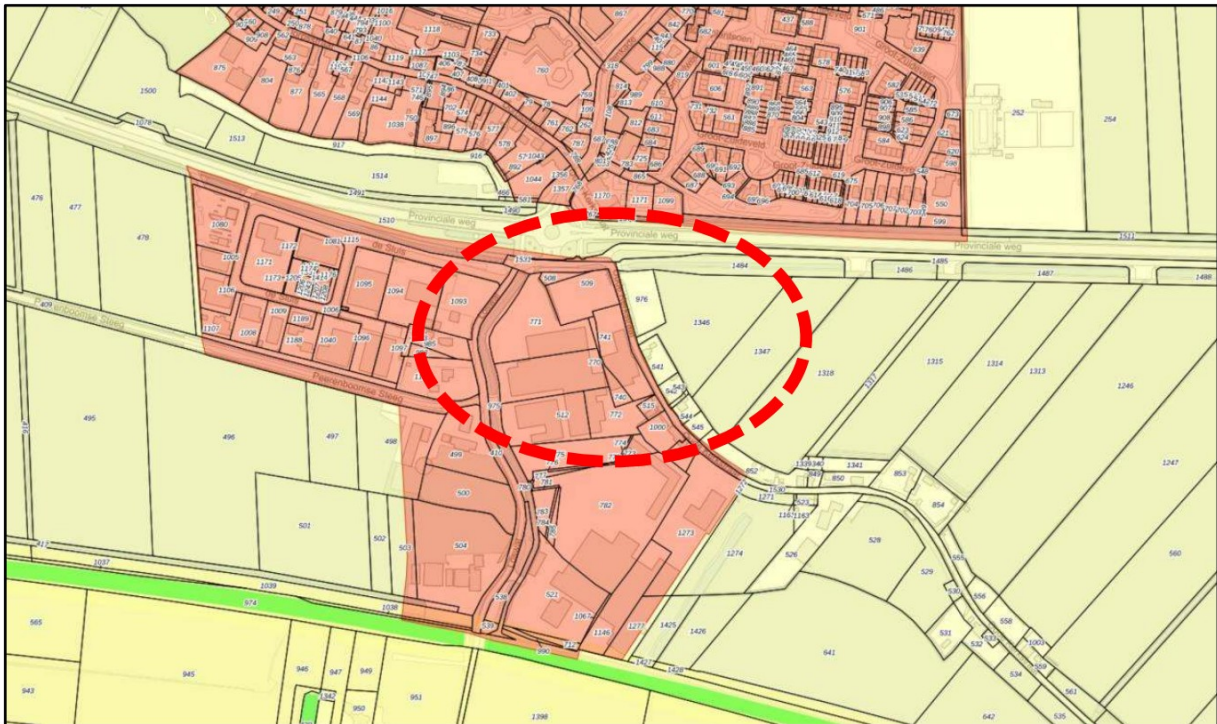
De beoogde gebouwen worden zodanig gebouwd dat deze zij voor meerdere functies bruikbaar zijn. Op deze manier wordt er toekomstbestendig gebouwd. Daarom willen mijn opdrachtgevers met uw college ook nadere afspraken maken over de wijze van bestemmen van de locatie, zodat het mogelijk blijft om de in bebouwing bedrijfs- en/of horeca-activiteiten uit te voeren.

### **Motivering**

De beoogde ontwikkeling van de Frontrunners past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden op de locaties aan de Oude Kerkstraat zijn de ruimtelijke gevolgen van de voorgestelde plannen beperkt. Op het perceel Oude Kerkstraat 6 is immers reeds een omvangrijk partycentrum toegestaan. Zo kunnen in zijn huidige omvang kunnen in partycentrum De Rietpluim bruiloften, feesten en evenementen worden gehouden met circa 1.100 bezoekers. Als de vergunde uitbreiding zou worden gerealiseerd is er ruimte voor circa 1.400 bezoekers.

De publieksaantrekkende werking van het reeds toegestane horecabedrijf is vergelijkbaar of zelfs groter dan de publieksaantrekkende werking van de activiteiten van de Frontrunners. Verder staan de geldende horeca- en bedrijfsbestemming op de locatie al relatief omvangrijke bebouwing toe, welke weinig verschilt met de omvang van de door de Frontrunners beoogde bebouwing. In de voorgestelde plannen wordt gebruik gemaakt van het reeds vergunde parkeerterrein. Voor het parkeren is daarom geen planologische procedure benodigd.

Mijn opdrachtgevers wijzen op de op 12 september 2016 verleende omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het partycentrum De Rietpluim. Deze vergunning is verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Uw college heeft daarbij overwogen dat, gezien de ligging van de locatie op een bedrijventerrein, de goede ontsluiting en parkeermogelijkheden, een uitbreiding van het horecabedrijf op deze locatie acceptabel is. Analoog aan deze overwegingen, zien mijn opdrachtgevers geen overwegende bezwaren om medewerking te verlenen aan de vestiging van Stichting Frontrunners op de locatie aan de Oude Kerkstraat.



***Uitsnede ontwerp-Omgevingsverordening***

Verder wordt vermeld dat de woning Oude Kerkstraat 3 door de Stichting Frontrunners wordt aangekocht. Deze woning grenst direct aan het parkeerterrein. In deze woning zal een medewerker van de stichting worden gehuisvest. Als gevolg daarvan is het niet de verwachting dat bezwaren van omwonenden tegen de voorgestelde ontwikkeling bestaan.

Volgens de ontwerp-Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant ligt de locatie aan de Oude Kerkstraat in Stedelijk Gebied. Het feit dat de locatie als Stedelijk Gebied wordt aangemerkt, betekent dat het provinciale beleid geen principiële belemmering vormt voor de door de Stichting Frontrunners beoogde ontwikkeling. Een uitsnede van ontwerp-verordening is weergegeven op de voorgaande bladzijde.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen wezenlijke bezwaren zijn tegen de door de Stichting Frontrunners voorgestelde ontwikkeling op de locatie aan de Oude Kerkstraat in Dussen.

### **Vervolg en verzoek**

De Stichting Frontrunners en Neconed b.v. verzoeken uw college om in beginsel medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling op de locatie aan de Oude Kerkstraat in Dussen. Daarbij wordt benadrukt dat de nu beschikbare voorstellen op dit moment op hoofdlijnen zijn uitgewerkt. In overleg met uw college komen mijn opdrachtgevers graag tot een verdere detaillering en verdere uitwerking van deze plannen.

Als uw college bereid is om medewerking te verlenen aan de bouw van de gewenste panden aan de Oude Kerkstraat, zullen mijn opdrachtgevers daarvoor een bestemmingsplan voorbereiden. Tevens zijn mijn opdrachtgevers bereid om daarover verdere (financiële) afspraken met uw college te maken.

Als u vragen heeft over dit verzoek, kunt u vanzelfsprekend contact met mij opnemen.



ntelijke Ordening b.v.

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen