

**Ruimtelijke motivering Smeleweg 6, Waalre**  
11 november 2013





## Ruimtelijke motivering Smeleweg 6, Waalre

### Gegevens opdrachtgever

**Naam** : dhr. A. Schout  
**Adres** : Smeleweg 2  
**Postcode** : 5581 JR  
**Plaats** : Waalre  
**Telefoon** : 06-12560550

### Gegevens adviesbureau

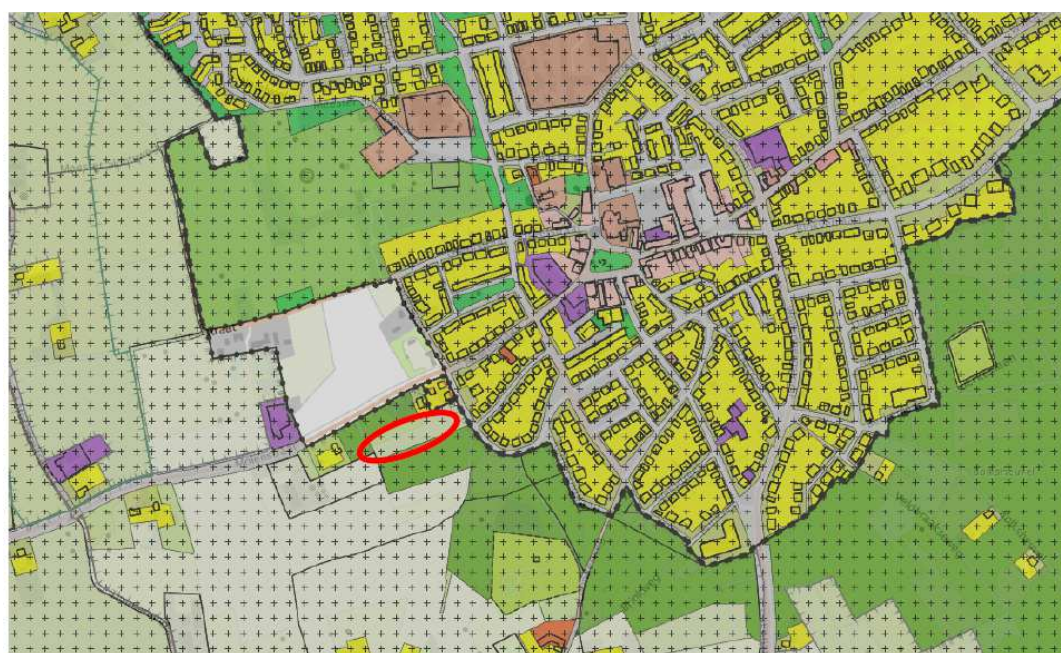
**Naam** : Van Gessel Advies  
**Contactpersoon** : M.H.H. van Gessel  
**Adres** : Duivelmolen 14  
**Postcode** : 5345 ZR  
**Plaats** : Oss  
**Telefoon** : 06-55882217  
**E-Mail persoonlijk** : [mvgessel@vangessel-advies.nl](mailto:mvgessel@vangessel-advies.nl)

## 1. VRAAGSTUK

Initiatiefnemer (dhr. A. Schout, Smeleweg 2 te Waalre) exploiteert een plantenkwekerij aan Smeleweg 6 te Waalre. Ten behoeve van dit bedrijf is een bescheiden bedrijfsgebouw benodigd met name voor opslag van diverse materialen. Ter plaatse is een (te) kleine opslagloods aanwezig alsmede enkele overkappingen. Voor de gebouwen en bouwwerken zijn in het verleden géén vergunningen verstrekt.

De situatie ter plaatse is dusdanig lang aanwezig, kleinschalig en passend aan de rand van Waalre, dat de gemeente Waalre diverse pogingen heeft gedaan om deze te legaliseren/formaliseren. Met name vanwege de beperkte ruimte in het provinciaal beleid, heeft legalisatie nog niet plaats kunnen vinden.

Inmiddels is met de komst van de 'Verordening ruimte' het provinciaal ruimtelijke beleidskader veranderd en is er ruimte ontstaan om tot een oplossing te komen voor de situatie aan Smeleweg 6.



Omgevingskaart /  = projectlocatie

Alvorens de gemeente Waalre een planologische procedure start om de situatie aan Smeleweg 6 te formaliseren, dient te worden afgetast welke ruimte de Verordening ruimte hiervoor biedt. Tevens dienen de relevante voorwaarden te worden geïnventariseerd, zodat het beoogde eindbeeld voor Smeleweg 6 kan worden getoond.

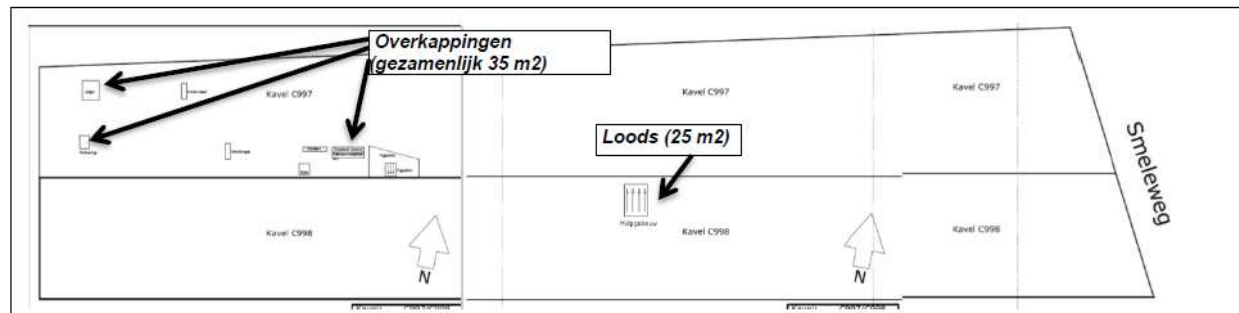
## 2. HUIDIGE SITUATIE

Aan de Smeleweg 6 wordt ruim 25 jaar een boom- en plantenkwekerij geëxploiteerd. In 1984 is dhr. Schout aan Smeleweg 6 deze kwekerij gestart. Momenteel kent de kwekerij een omvang van circa 7500 m<sup>2</sup>. Het bedrijf richt zich op het biologisch kweken van bomen en planten. Om het leereffect van deze biologische kweekmethode te genereren, hebben de kleinere kwekerijen een voortrekkersrol.

In 1988 is de thans aanwezige loods gerealiseerd.

De kwekerij betreft een gezins(bedrijf) waarin per week 20 tot 30 uren wordt geïnvesteerd. In 2011 werd een omzet behaald van circa € 12.000. In 2010 bedroeg de omzet € 13.000. De waarde van de plantenvoorraad nu bedraagt circa € 125.000,-.

Gelet op de omvang van de omzet, is uit deze onderneming geen volwaardig salaris te halen. Het betreft een (welkome) neveninkomsten voor de familie Schout en kan als hobbymatig worden beschouwd.



**Figuur 1: huidige situatie**

Ondanks de geringe omvang van het bedrijf, bestaat er wel de noodzaak om materiaal en materieel (droog) op te kunnen slaan. De kwekerij beschikt over o.a.:

- 2 x tractoren;
- 1 x frees;
- 1 x cultivator;
- 1 x ploeg;
- Aanhanger(s)
- Palletdrager;
- Diverse handgereedschappen;
- Diverse materialen in voorraad (zoals om boomkluiten te verpakken, bomen te stokken, pallets, etc);
- Partijen planmateriaal (te leveren/op te planten)

Daarnaast is er binnen de kwekerij behoefte aan een plek waar geschild en/of geschaft kan worden. Momenteel is hiervoor een hulpgebouwtje aanwezig en is op het terrein een aantal overkappingen aangebracht. Het gebouwtje kent een omvang van circa 25 m<sup>2</sup> en een beperkte hoogte (2 meter). De overkappingen kennen een gezamenlijke oppervlakte van circa 35 m<sup>2</sup>.

Naast het gegeven dat de voorzieningen op het terrein niet vergund zijn, is er geen sprake van een landschappelijk ingepast en efficiënt-werkbare situatie.

De aanwezige loods is aan vervanging toe. Bovendien is er meer opslagruimte benodigd. Initiatiefnemer wil de loods graag vervangen door een nieuw gebouw. Dit gebouw dient meer ruimte te bieden dan de huidige en tevens de mogelijkheid te bieden om hogere voorwerpen binnen te zetten. Dit houdt in dat zowel de oppervlakte als de hoogte van het gebouw moet worden verruimd ten opzichte van het huidige gebouw.

Echter, omdat in het geldende bestemmingsplan géén bouwmogelijkheden voor Smeleweg 6 zijn geboden, kan er momenteel er géén vergunning worden verstrekt voor een nieuw bedrijfsgebouw. Het bestemmingsplan zal hiervoor moeten worden herzien. Voorliggende motivering is opgesteld om de haalbaarheid van een dergelijke bestemmingsplanherziening af te tasten. Daarbij wordt met name gezien welke aanknopingspunten het provinciaal ruimtelijk beleidskader (Verordening ruimte) biedt.



*Bestemmingsplankaart*

### **Bestemmingsplan**

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Waalre het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. In dit bestemmingsplan is onderhavige kwekerij gelegen binnen de bestemming 'agrarisch met waarden'. Er is aan de kwekerij géén bouwvlak toegekend, zodat de herbouw van het bedrijfsgebouw, op basis van dit plan niet te vergunnen is.

Het bestemmingsplan dient te worden herzien om de planologische ruimte te creëren ten behoeve van de beoogde herbouw van de loods.

### 3. BELEID

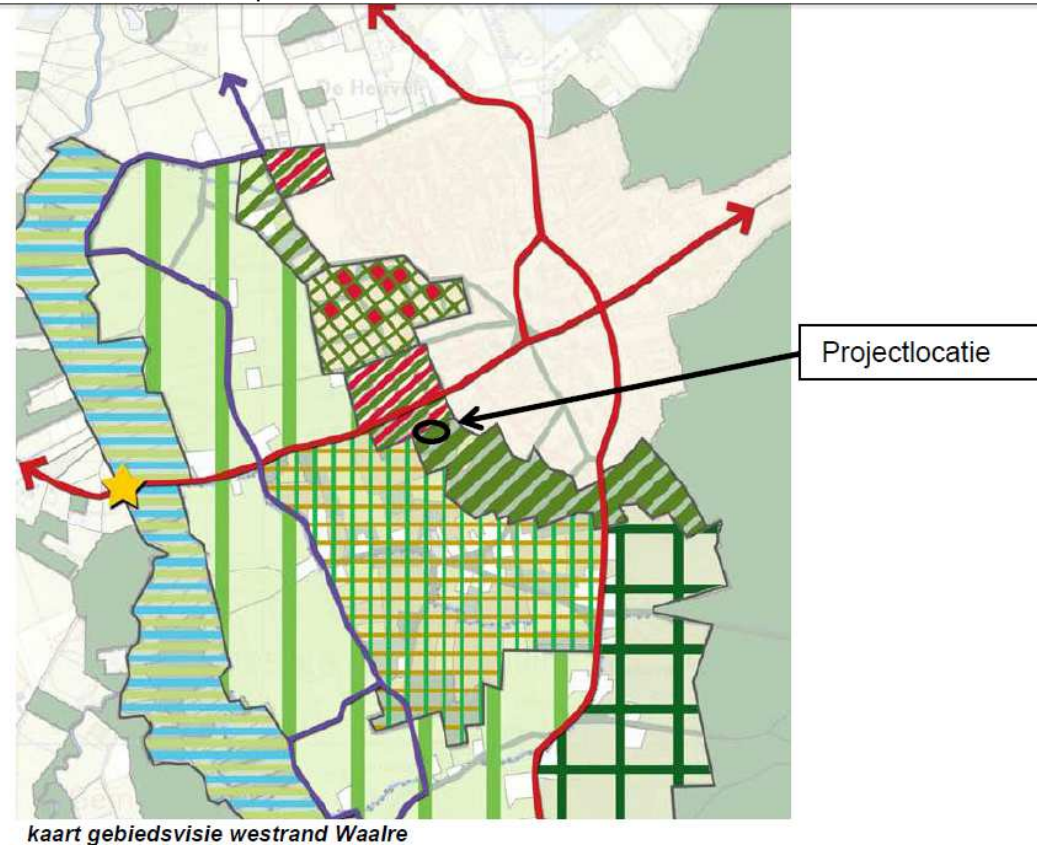
#### Bestemmingsplan Buitengebied

Hoewel in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied voor de voorzieningen aan Smeleweg 6 geen positieve bestemming is opgenomen, zijn deze dusdanig lang aanwezig dat deze geformaliseerd zouden kunnen worden. Tijdens de planvorming van het bestemmingsplan Buitengebied (2013) is gekeken naar de mogelijkheid om voor het gebouw een aanduiding op de verbeelding op te nemen. Aangezien het om een consoliderend bestemmingsplan ging, is besloten geen aanduiding op te nemen. Toch is het goed te weten dat het opnemen van een aanduiding een (minimale) oplossing voor de situatie aan Smeleweg 6 biedt.

Voorkeur heeft het om de situatie middels een passende bestemming te regelen. Hiertoe dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

#### Gebiedsvisie westrand Waalre

In april 2011 heeft de raad van Waalre de gebiedsvisie westrand Waalre vastgesteld. In deze visie is beschreven welke ontwikkelingsrichtingen de gemeente beoogd voor de verschillende deelgebieden ten westen van de kern Waalre. Onderhavig projectgebied (Smeleweg 6) maakt deel uit van het gebied waar de visie zich op richt.



In de gebiedsvisie is aangegeven dat ten zuiden van de Molenstraat twee kwekerijen zijn gelegen. Eén daarvan betreft die aan Smeleweg 6. Voor de kwekerijen is een beperkte uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing toegestaan ten behoeve van de bedrijfsuitvoering (opslag). Voorwaarde is dat dit wat verder weg op het perceel komt te staan (dus niet langs de straat), en beperkt van omvang is. Bij eventuele (vervangende) nieuwbouw dient de structuur van groene kamers ter plaatse verder te worden versterkt.



kaart Gebiedsvisie westrand Waalre, deelgebied Dreefstraat-Molenstraat

### Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte 2012 opgesteld.



kaart Stedelijke Ontwikkeling, Verordening ruimte 2012







kaart Natuur en landschap, Verordening ruimte 2012

Op basis van de Verordening ruimte 2012 is het plangebied gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. De kwekerij is deels gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur en deels in het agrarisch gebied (extensiveringsgebied). Binnen deze aanduidingen is het realiseren van gebouwen, zoals hier bedoeld, niet toegestaan buiten de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken. Aangezien er voor Smeleweg 6 géén bouwvlak van toepassing is, biedt de Verordening ruimte in de basis géén ruimte voor het realiseren van een gebouw ten behoeve van de plantenkwekerij.

Hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte biedt regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Deze regels zijn ook van toepassing op onderhavige kwekerij.

Artikel 11.10. biedt regels voor kleinschalige vrije-tijds-voorzieningen buiten bestaand stedelijk gebied en stelt dat:

*Een bestemmingsplan dat is gelegen in de kernrandzone, dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mits:*

*a. de beoogde ontwikkeling slechts beperkte bebouwing met zich brengt waarbij er geen sprake hoeft te zijn van een VAB-vestiging;*

*b. er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking.*

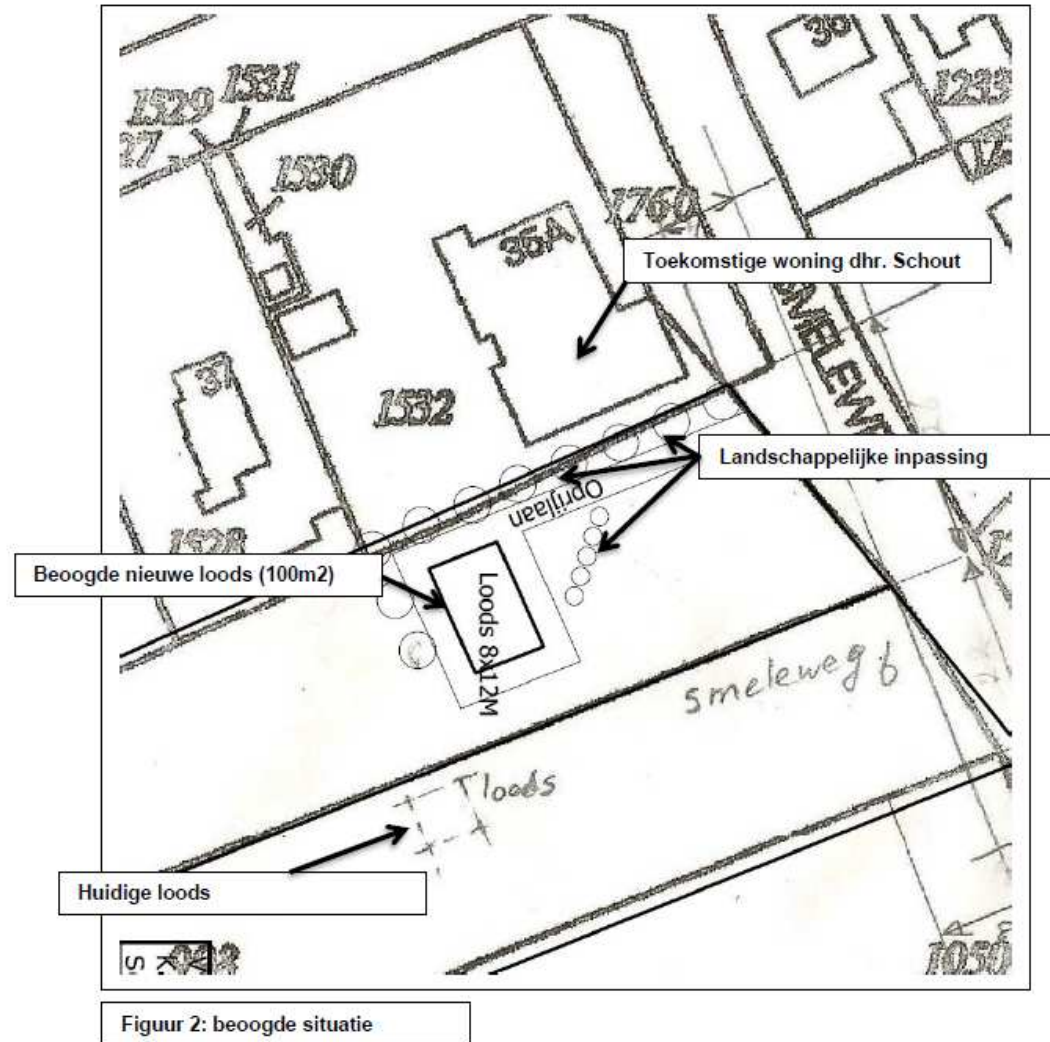
*Kwaliteitsverbetering van het landschap*

In de Verordening ruimte is een artikel (artikel 2.2) opgenomen die regels bevat omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet komt het er op neer dat iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap.

#### 4. BEOOGD PLAN

##### Hulpgebouw

Om de kwekerij naar behoren te kunnen exploiteren dient zowel materieel als materiaal opgeslagen te kunnen worden. Dhr. Schout wil daartoe de mogelijkheid hebben om een hulpgebouw te realiseren met een omvang van 100m<sup>2</sup>. Deze omvang is passend bij het bedrijf en biedt voldoende ruimte gelet op de volgende wensen:



1. Ruimte voor tractoren met werktuigen en wagens: circa 40 m<sup>2</sup>;
2. Materialen als jute, draadmanden, stokken, etc: circa 20 m<sup>2</sup>;
3. Schaft- en toiletruimte: circa 20 m<sup>2</sup>;
4. Pompunit: circa 2 m<sup>2</sup>;
5. Koeling: circa 8 m<sup>2</sup>;
6. Partijen planten ter verwerking (tijdelijke opslag): circa 20 m<sup>2</sup> (het gaat om een tijdelijk gebruik waarvoor de nieuwe loods deels zal worden vrijgemaakt. Er is dus sprake van dubbelgebruik);

7. Oppervlakte voor verpotten (seizoen afhankelijk dus tijdelijk): circa 25 m<sup>2</sup> (het gaat om een tijdelijk gebruik waarvoor de nieuwe loods deels zal worden vrijgemaakt. Er is dus sprake van dubbelgebruik);

*Landschappelijke inpassing*

Vanuit het provinciaal ruimtelijk beleid wordt een landschappelijke inpassing verwacht in ruil voor het toekennen van ontwikkelingsruimte ten behoeve van een hulpgebouw. Ook voor de kwekerij is het van belang om het beoogde nieuwe gebouw goed landschappelijk in te passen. Een dergelijke inpassing is namelijk een visitekaartje voor de kwekerij.

Aangezien het om een nieuwe situatie gaat, is er de gelegenheid om de voor de omgeving optimale situatie te creëren. Zo dient de juiste locatie voor de nieuwe loods te worden gevonden. Hiervoor is in beginsel voldoende ruimte binnen de kwekerij. Daarbij wordt ernaar gestreefd om de loods zover mogelijk van de ecologisch waardevolle gebieden te projecteren.

Door de loods van een landschappelijke inpassing te voorzien, zal het gebouw nauwelijks zichtbaar zijn in haar omgeving. Daarmee kan geheel of deels voldaan worden aan de verplichting met betrekking tot landschapsinvestering op basis van artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

Figuur 2 laat zien hoe de landschappelijke inpassing zou kunnen worden gerealiseerd. Initiatiefnemer is voornemens om voor de inpassing/inrichting van de loods alsmede de toegangsweg ernaar toe een beukenboog aan te leggen, alsmede enkele leibomen en bijvoorbeeld een mammoetboom. De uiteindelijke inrichting kan in overleg met de gemeente nader worden uitgewerkt.

## 5. MOTIVERING

Gelet op het beoogde plan voor Smeleweg 6 en de ruimte die in het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleidskader geboden wordt, zijn er aanknopingspunten op basis waarvan het plan kan worden ondersteund.

1. Gesteld kan worden dat de kwekerij géén volwaardig (agrarisch) bedrijf betreft. Daarmee moet hier planologisch gesproken worden over een hobbymatige activiteit. Om in de termen van de Verordening ruimte te spreken, gaat het hier om een de nieuwbouw van een vrije tijdsvoorziening. Op basis van artikel 11.10 is het mogelijk een dergelijke voorziening te realiseren binnen een kernrandzone. De westrand van Waalre kan als kernrandzone worden beschouwd. Verder kan aan de voorwaarden, zoals gesteld in de Verordening ruimte, worden voldaan:

- de beoogde ontwikkeling mag slechts beperkte bebouwing met zich meebrengen, waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging. *Er wordt een gebouw van 100m<sup>2</sup> beoogd. Dit biedt, mits gangbare hoogtematen kunnen worden gehanteerd, voldoende ruimte voor de kwekerij.*

- er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking. *Er wordt weliswaar 'vanuit het veld' verkocht, maar dit levert geen problemen op qua verkeer en parkeren. De verkeersaantrekkende werking is wat dat betreft zeer beperkt te noemen. Bovendien zijn deze verkeersbewegingen reeds vanaf de start van de kwekerij aan de orde en zal dit niet veranderen na het realiseren van het beoogde plan. Bovendien bestaat de situatie ter plaatse reeds 25 jaar.*

2. In de Verordening ruimte is alleen aangegeven dat het mag gaan om een voorziening van geringe omvang. Hoewel de maximale maatvoering hierbij niet is bepaald, wordt voor onderhavig plan uitgegaan van 100 m<sup>2</sup>. Met een gebouw van een dergelijke omvang, mits deze ontworpen kan worden op basis van gangbare goot- en nokhoogten, kan de initiatiefnemer voor nu en in de toekomst prima uit de voeten.

3. Het gebouw zal dusdanig op het terrein van de kwekerij worden geprojecteerd dat dit vanuit zowel ecologie, stedenbouw als landschap een duurzame situatie oplevert. Daarbij is van belang dat de locatie zorgvuldig wordt bepaald, alsmede het materiaalgebruik en de architectuur. Daarnaast dient het gebouw landschappelijk te worden ingepast. Binnen de kwekerij zijn voldoende mogelijkheden om een situatie te creëren die tegemoet komt aan de gestelde voorwaarden.

## 6. TOEVOEGING GEMEENTE WAALRE

Deze motivatie is opgesteld in 2013, voordat de Verordening ruimte is aangepast. Daarna is op verschillende momenten de Verordening ruimte aangepast. Onder meer is de grens van de ecologische hoofdstructuur aangepast, zodanig dat de kwekerij *niet langer* is gelegen in de ecologische hoofdstructuur. De strekking van de Verordening ruimte is voor het toestaan van hobbymatige gebouwen/ vrijetijds voorzieningen in de kernrandzone niet gewijzigd. Ook is de strekking dat bij nieuwe bebouwing een landschappelijke kwaliteitsverbetering nodig is, niet gewijzigd.

De gemeente Waalre vindt het ruimtelijk acceptabel om een aanduiding in het bestemmingsplan op te nemen voor een loods van maximaal 100 m<sup>2</sup>. De bestaande schuur en overkappingen worden afgebroken. Door een aanduiding op te nemen wordt tevens voorkomen dat de bebouwing uitgroeit tot meer dan de beoogde loods.

Deze ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat geen aanvullende onderzoeken nodig zijn gebleken.

Op grond van de Verordening ruimte 2014, de Nota Kostenverhaal van de gemeentelijke Structuurvisie Waalre en de daarin opgenomen Rood-met-groen-instrumentarium verplicht € 400,00 bij te dragen aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Onderhavig plan betreft een plan in het kader van de grondexploitatiewet. Het kostenverhaal is , door een overeenkomst te sluiten tussen initiatiefnemer en gemeente 'anderszins geregeld' zodat geen exploitatie behoeft te worden vastgesteld. In de overeenkomst zijn onder andere de plankosten, het verhaal van eventuele planschade en de eisen inzake de benodigde kwaliteitsslag geregeld.