

Aan de gemeenteraad

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar Leefomgeving / F.Niessen
Onderwerp Realisatie loods / schuur biologische kwekerij Smeleweg	Ons kenmerk Zaak 328010	Datum

VERZONDEN 12 JULI 2022

Geachte leden van de gemeenteraad,

Zoals ongetwijfeld bij u bekend zijn we al vele jaren bezig de bouw van een loods/schuur bij een biologische kwekerij mogelijk te maken. Reeds vier maal is hiervoor een bestemmingsplanprocedure voor het buitengebied doorlopen. Na vaststelling door uw raad van het meest recente plan (Buitengebied 2018) heeft de Raad van State in 2019 op grond van een beroepsschrift van de Provincie Noord Brabant uitgesproken dat dergelijke bedrijfsmatige bebouwing op deze locatie niet mogelijk is. Het plan is dan ook in strijd met de regels (in het huidige geval de interim omgevingsverordening) van de Provincie Noord Brabant.

Hoewel er nu reeds diverse bebouwing op het perceel staat welke eveneens in strijd is met de vigerende regels en er dus illegaal staat geeft de exploitant te kennen dat het niet doorgaan van de bouw van de loods/schuur het einde van zijn bedrijf betekent. Eind 2020 is daarom door een groep van betrokken burgers een petitie aan de gemeente aangeboden (428 maal ondertekend) voor behoud hiervan. Naar aanleiding hiervan hebben we als gemeente een extern adviesbureau gevraagd mee te denken in of er na bestudering van de door de gemeente ondernomen pogingen nog oplossingsrichtingen over waren teneinde de bouw de loods/schuur mogelijk te maken. Dit heeft geleid tot 3 creatieve mogelijke richtingen die de afgelopen maanden verder zijn verkend. In onderstaande zijn deze verder uitgewerkt en wordt aangegeven wat deze hebben opgeleverd en wat ons standpunt daarin is.

Oplossingsrichting 1, aanpassing provinciaal beleid; Uit overleg met de provincie is gebleken dat zij niet bereid zijn de vigerende interim omgevingsvisie, noch de op 1 januari 2023 in werking tredende omgevingsvisie, zodanig aan te passen dat bouwmogelijkheden binnen de agrarische bestemming mogelijk worden.

Oplossingsrichting 2, uitbreiding bouwvlak wonen; Omdat de eigenaar van de kwekerij ook eigenaar is van de naastgelegen woning was het idee van het bureau de woonbestemming uit te breiden. Binnen de bepalingen van het bestemmingsplan leverde dat geen extra bouwmogelijkheden op tenzij de gemeente het aantal m²'er bijgebouw voor specifiek deze woning zou oprekken. Vergunningsvrij zouden extra bouwmogelijkheden (max 60m²) ontstaan als bouwvlak Wonen met 569m² zou worden uitgebreid. Ruimtelijk gezien vinden wij dit een vergroting van een dermate omvang dat wij dat ter plaatse in de dorpsrand ruimtelijk niet wenselijk vinden. Bovendien blijkt er een niet oplosbaar probleem te zijn met betrekking tot gebruik. Een bijgebouw in deze oplossingsrichting is onlosmakelijk verbonden met de woning en niet met het bedrijf. Het is dan ook niet toegestaan dit bijgebouw bedrijfsmatig te gebruiken. Bij een mogelijk verzoek om handhaving, iets wat nooit uit te sluiten is, kunnen wij niet anders dan handhaven.

Oplossingsrichting 3, aankoop Ruimte voor Ruimte titel; Deze optie verschilt weinig van oplossingsrichting 2. Verschil is dat hier zelfs sprake is van een volwaardige woning met bijgebouwen. Om dezelfde redenen als oplossingsrichting 2 vinden wij dit niet wenselijk.

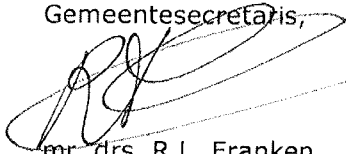
De rapportage van het door de gemeente ingehuurd bureau spreekt verder nog over een 'plan B' met betrekking tot de bedrijfscategorie waarin het bedrijf behoort. Gedachte daarbij is dat het type bedrijf het onderwerp bepaalt van de te volgen procedure. Kijkende naar de begripsbepalingen / definities van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied én jurisprudentie dan kan het niet anders dan dat de kwekerij een bedrijf is welke verwant is aan de agrarische functie. Dit biedt dan ook geen andere inzichten.

Helaas hebben wij dan ook moeten constateren dat er geen reële mogelijkheden zijn om de bouw van de loods/schuur mogelijk te maken. In onze vergadering van 5 juli jongstleden hebben wij dan ook besloten onze inspanning hiervoor te staken. De eigenaar is hier ook reeds over geïnformeerd. Wij zouden het betreuren als dit het einde van de kwekerij zou betekenen. Om die reden hebben wij dan ook aan de eigenaar aangegeven dat, hoewel er sprake is van een strijdige situatie met de geldende regelgeving op dit moment, wij nu niet handhavend zullen optreden. Reden daarvoor is dat de huidige bebouwing er reeds vele jaren staat en er voor zover wij nu weten geen sprake is van zodanige overlast dat wij klachten ontvangen. Mochten die klachten in de toekomst wel ontstaan dan zullen wij alsnog handhavend optreden. Ook hebben we daarbij aangegeven dat wij ervan uitgaan dat op het moment dat de eigenaar de bedrijfsvoering van de kwekerij staakt de eigenaar de huidige bebouwing dient te verwijderen en dat wij bij verkoop van het perceel ieder toekomstig eigenaar zullen houden aan de wet en regelgeving en zo nodig handhavend zullen optreden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

Waarnemend burgemeester,



dr. A.J.W. Boelhouwer

Bijlagen;

- Bijlage 1; Externe rapportage oplossingsrichtingen
- Bijlage 2; Analyse bouwmogelijkheden
- Bijlage 3; Petitie behoud biologische kwekerij
- Bijlage 4; Pleidooi eigenaar mogelijk maken bebouwing