



Familie van Berloo
Torenweg 3
5406 TD Uden

ons kenmerk	behandeld door	datum
Z2022-000520		10 maart 2022
onderwerp	telefoonnummer	verzonden
Brief afronding vooroverleg Torenweg 3		10 maart 2022

Beste heer en mevrouw van Berloo,

Op ontvingen 18 november 2021 wij van u een vooroverleg voor het meedoen aan de saneringsregeling varkenshouderij en in het verlengde daarvan het oprichten van een recreatiepark met camperplaatsen, kampeerplaatsen en vakantieverblijven op het adres Torenweg 3 in Uden. U wilt weten of u uw plannen kunt uitvoeren. Wij hebben uw plannen beoordeeld. Het vooroverleg is geregistreerd onder nummer Z2022-000520. Hieronder leest u onze reactie en wat u kunt doen.

Beschrijving initiatief

Initiatiefnemer is deelnemer aan de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen. Dit houdt in dat de ter plaatse gevestigde intensieve veehouderij beëindigd en gesaneerd wordt. In samenwerking met VAB Impuls en het Waterschap Aa en Maas is een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de locatie en de aangrenzende gronden. Het plan behelst het omschakelen naar een verblijfsrecreatieve bestemming op de locatie Torenweg 3, in combinatie met een landschappelijke/waterhuishoudkundige ontwikkeling op de gronden aan de Leigraaf.

De verblijfsrecreatieve functie is een mix van campers, appartementen en trekkerstenten. Dit alles in een landelijke sfeer. Hiertoe wordt ook (hobbymatig) en als onderdeel van landschappelijke inpassing een klein voedselbos, moestuin en imkerij ontwikkeld op het perceel. Als ondergeschikt onderdeel van de ontwikkeling worden bijbehorende voorzieningen zoals een ontvangstruimte/receptie, tennisbaan en een klein winkeltje waar eigen producten verkocht kunnen worden, gerealiseerd.

Welke onderwerpen hebben we beoordeeld?

We hebben uw plan op de volgende onderwerpen beoordeeld:

- Omgevingsvergunningsvrije mogelijkheden; *niet mogelijk*
- Bestemmingsplan; *onder voorwaarden akkoord met afwijken*
- Welstand; *in omgevingsvergunningfase*

Hieronder leest u per onderwerp ons oordeel.

1. Omgevingsvergunningsvrije mogelijkheden

We hebben uw vooroverleg getoetst aan de vergunningsvrije regels, deze staan vermeld in artikel 2 / artikel 3 Bijlage II van het Bor. We zijn tot de conclusie gekomen dat uw plan vergunningsplichtig is en u alle onderdelen ervan moet meenemen in de aanvraag omgevingsvergunning. Er zijn geen vergunningsvrije mogelijkheden.

2. Bestemmingsplan voldoet niet

Uw plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied 2017" met de enkelbestemming "Agrarisch" (artikel 3) en de functie-aanduiding "intensieve veehouderij". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor hoofdzakelijke agrarische doeleinden. Het exploiteren van een recreatiepark valt hier niet onder.

Wij hebben onderzocht of we voor uw plan een uitzondering kunnen maken en willen afwijken van het bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied 2017". Wij kunnen aangeven dat uw plan kans van slagen heeft. Middels een uitgebreide procedure (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) kan er worden afgeweken. Wij stellen wel enkele voorwaarden waar uw plan aan moet voldoen en die u in de verdere uitwerking van uw plannen mee moet nemen.

Motivering medewerking

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aangezien er sprake zal zijn van een verbetering van de omgevingskwaliteit. Met het plan verdwijnt een intensieve veehouderij uit een bebouwingsconcentratie. Met de sloop van de varkensstallen (circa 3.500 m²) en het intrekken van de vergunning van twee nog niet gerealiseerde stallen, wordt een grote verbetering van de omgevingskwaliteit bereikt door ontstening en het vervallen van emissies van geur, ammoniak en fijn stof. Daarnaast is de reacreatieve herbestemming van deze locatie passen binnen het sterk gemengde karakter van de omgeving.

Naast deze verbetering en inpasbaarheid zorgt de ontwikkeling van deze locatie tot recreatiepark voor een landschappelijke impuls. De realisering van de EVZ door het Waterschap en de herinrichting van de tussengelegen agrarische gronden kunnen zo integraal in dit plan worden betrokken. Landschappelijk, waterhuiskundig en ecologisch leidt dit tot een verbetering voor de inrichting van het beekdal en de Leigraaf ter hoogte van de Torenweg.

Het initiatief heeft tot gevolg dat er een nieuw toekomstperspectief wordt geboden voor een stoppende varkenshouderij dat bijdraagt aan de beoogde transitie van de landbouw in het landelijk gebied. Tenslotte draagt het initiatief kwalitatief bij aan het toeristisch-recreatief product van de gemeente Maashorst.

Goedkeuring onder voorwaarden

Wij kunnen alleen medewerking verlenen aan uw plan als u het plan nog nader uitwerkt. Daarbij zal sowieso aan de volgende voorwaarden voldaan moeten worden:

1. Inpassing in omgeving

Het plan leidt tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Tegelijkertijd zal de haalbaarheid van het plan in de omgeving nog nader onderbouwd moeten worden, wat betreft inpassing ten opzichte van nabij gelegen (agrarische) bedrijven. Dit betreft aspecten als geur, geluid, verkeer. Dit zal in de nadere uitwerking van het plan



aangetoond moeten worden.

2. **Bereikbaarheid**

De ontwikkeling van woningbouw in Uden Zuid en de andere functie van de Eikenheuvelweg, kan betekenen dat bestemmingsverkeer voor dit project door de woonwijk gaat. Dit is niet wenselijk. De alternatieve route naar de locatie vanaf de A50 via 'De Corridor' moet duidelijk aangegeven worden door middel van bewegwijzering en vermelding van de voorkeursroute op de website van initiatiefnemer.

3. **Aandachtspunten voor de nadere uitwerking van het plan**

Op basis van het ingediende verzoek wordt het plan voorstelbaar geacht. Het inrichtingsvoorstel dient meer gedetailleerd uitgewerkt te worden en vraagt op onderdelen nog aandacht. Dit betreft in ieder geval de volgende elementen:

- Een zo compact mogelijke situering van bebouwing en bijbehorende voorzieningen op of direct aansluitend op het oorspronkelijke bouwvlak
- Een uitwerking van de landschappelijke inpassing, aansluitend op de landschappelijke openheid van het beekdal van de Leigraaf
- De realisering van verblijfsrecreatie voorzieningen grondgebonden houden. Aan verblijfsrecreatieve ruimtes op verdieping wordt geen medewerking verleend.

4. **Landschapsinvesteringsregeling**

Er moet voldaan worden aan de Landschapsinvesteringsregeling.

Aanvragen startgesprek

Om bovenstaande voorwaarden en andere onderwerpen uitgebreid te bespreken nodigen wij u uit voor een startgesprek. U wordt uitgenodigd om het plan verder uit te werken en geïnformeerd over de planologische procedures, het kostenverhaal en de planschade afwikkeling. Bij dit gesprek zijn een planoloog, planjurist, privaattjurist en omgevingsadviseur aanwezig. Voor het inplannen van dit startgesprek kunt u contact opnemen met mevrouw mr. [REDACTED]

3. Welstand van toepassing

Uw plan ligt in het Historische bebouwingscluster "Duifhuis" en heeft Ambitieniveau B. In het informatieverzoek ging het voornamelijk over de landschappelijke inpassing en het planologisch gebruik. Er zijn nog geen volledig uitgewerkte tekeningen van de schuren die gebouwd gaan worden. In de fase van de aanvraag omgevingsvergunning zullen deze tekeningen nog worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Hoe vraagt u een omgevingsvergunning aan?

Gaat u uw plan uitvoeren? Dan heeft u een omgevingsvergunning nodig. Lees hierboven of u uw plan moet veranderen voor de vergunningsaanvraag. Sowieso dient eerst het startgesprek te hebben plaatsgevonden vóórdát u de aanvraag daadwerkelijk doet.

Op www.omgevingsloket.nl kunt u de omgevingsvergunning aanvragen voor uw definitieve plan. De volgende activiteiten moeten in de aanvraag aanwezig zijn:

- Activiteit het uitvoeren van een werk of werkzaamheid
- Activiteit bouwen
- Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Activiteit houtopstand te vellen of te doen vellen
- Overige van toepassing zijnde toestemmingen

Uw aanvraag moet voldoen aan de eisen die staan in de ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR). Deze MOR vindt u via de volgende link: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0027471/2021-01-01>.

Wilt u het zaaknummer van het vooroverleg vermelden in uw aanvraag? U vindt dit zaaknummer bovenaan deze brief.

Welke kosten betaalt u?

Het vooroverleg dateert uit 2021. Toen werden er voor een vooroverleg nog geen leges geheven. Een factuur blijft voor dit vooroverleg daarom achterwege. Uiteraard zullen er voor de omgevingsvergunning leges betaald dienen te worden welke afhangen van de planologische procedure die wordt gevolgd.


Rekening houden met uw burens

Burens hebben een aantal rechten en plichten tegenover elkaar. Het algemene uitgangspunt is dat u uw burens geen hinder mag toebrengen. Wij adviseren u om contact op te nemen met uw burens over uw plannen om eventuele misverstanden te voorkomen.

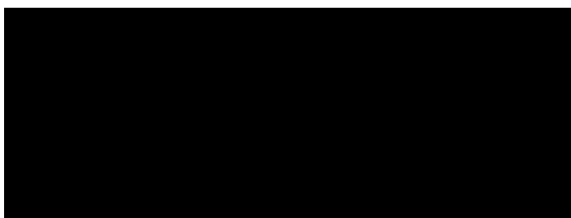
Geldigheid vooroverleg

Deze brief is een reactie op uw vooroverleg. Onze toetsing is gebaseerd op de huidige stand van zaken. Het kan zijn dat in de toekomst de regels en kaders veranderen. Dit wil zeggen dat onze beoordeling anders kan zijn, als u uw plannen op een later moment wil uitvoeren of de aanvraag later indient. Wij adviseren u in dat geval, altijd eerst contact op te nemen.

Nog vragen over deze brief?

Indien u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, 

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,



Teammanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Om administratieve en/of organisatorische redenen maken wij gebruik van een digitale ondertekening. Daarom bevat dit document mogelijk geen fysieke handtekening.