



uw kenmerk	ons kenmerk D00204730	behandeld door mevr.	datum 28 september 2021
onderwerp Oudedijk 84 in Odiliapeel, brief medewerking mogelijk, indien aanvraag	bijlage	doorkiesnummer 0413 281	verzonden

Geachte heer

Op 23 april 2021 ontvingen wij een informatieverzoek voor het wijzigen van bestemming varkenshouderij naar akkerbouw i.c.m. statische opslag. Het verzoek gaat over Oudedijk 84 in Odiliapeel en is geregistreerd onder nummer D00204730. In deze brief informeren wij u over uw verzoek.

1. Korte omschrijving van het verzoek

U bent eigenaar van het voormalige varkensbedrijf aan Oudedijk 84 te Odiliapeel. In het kader van de Stoppersregeling bent u per 31-12-2019 gestopt met het houden van varkens. Op de locatie is geen agrarische hoofdactiviteit meer aanwezig. Wel is er nog een kleine akkerbouwtaak van 3 ha aanwezig. Gezien de beperkte grootte wordt dat aangeduid als hobbymatig.

Gezien de nadrukkelijke wens om op de locatie aan de Oudedijk 84 te blijven wonen is de eigenaar gestart met een zoektocht naar een passende herbestemming. Gezien de beperkte mogelijkheden in het agrarisch ontwikkelingsgebied, en de in voorbereiding zijnde visie op dat gebied, is gezocht naar een tijdelijke oplossing.

Hieruit is de wens ontstaan om de locatie te gebruiken voor statische opslag en twee stallen te slopen voor inzet van de sloopbonusregeling.

Op de locatie zijn 4 (voormalige varkens-)stallen, een loods/werktuigenberging en een bedrijfswoning aanwezig.

Er wordt verzocht om:

- De twee buitenste stallen te gebruiken voor de statische opslag en de loods gebruiken voor statische opslag
- De middelste 2 stallen worden geheel gesloopt en ingezet voor de sloopbonusregeling van de gemeente Uden. Daarvoor dienen de stallen wegbestemd te worden.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het Buitengebied 2017. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch', met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. De locatie Oudedijk 84 ligt in het agrarische ontwikkelingsgebied.

Afwegingen

Beoordeeld moet worden of er meegewerkt kan worden aan de twee verzoeken

- a. Tijdelijke statische opslag
- b. Wegbestemmen van 2 verouderde stallen

A. Tijdelijke statische opslag

Momenteel is er geen agrarische hoofdactiviteit aanwezig. De akkerbouw is kleinschalig en niet aan te merken als hoofdactiviteit. Dat betekent dat statische opslag als nevenactiviteit niet mogelijk is, er is immers geen hoofdactiviteit.

In het agrarisch ontwikkelingsgebied ligt de primaat bij de landbouw en bij aan de landbouw gelieerde bedrijven. Ontwikkelingen die zich daar slecht tot verhouden, zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de ligging in het agrarisch ontwikkelingsgebied zijn er beperkingen voor omschakelmogelijkheden. Omschakelen naar een bedrijfsbestemming of omschakelen naar een woonbestemming met VAB is niet mogelijk.

Momenteel loopt er met de visiegroep Buitengebied een traject om bouwstenen op te leveren ten aanzien van de toekomst voor het agrarisch ontwikkelingsgebied. We streven naar een visie voor het agrarisch ontwikkelingsgebied waarin richting gegeven wordt aan gewenste ontwikkelingen. Hoe willen we dat dit gebied zich ontwikkelt, welke opgaven zien we hier landen, en welke ontwikkelingen vinden we hier juist niet wenselijk? De uitkomst van dit traject is nog niet duidelijk. Aan de ene kant zien we behoefte aan ruimte voor omschakelmogelijkheden voor stoppers. Aan de andere kant zien we ook een behoefte aan ruimte voor ontwikkelingen in de landbouw, klimaatadaptatie, energietransitie en de woningmarkt.

Daarom zijn we terughoudend om voor deze locatie nu keuzes te maken, die onomkeerbaar zijn. Daarom kunnen we niet instemmen met een omschakeling naar Wonen met VAB, en ook niet naar een bedrijfsbestemming.

Wel zien we kansen voor een tijdelijke oplossing. De statische opslag kan zonder grote aanpassingen in 2 van de huidige leegstaande stallen plaatsvinden. Statische opslag heeft geen negatieve gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven. De statische opslag heeft dus op dit moment geen beperkingen voor het gebied tot gevolg. Ook wordt er geen onomkeerbare keuze gemaakt. Daarom zien we mogelijkheden voor een tijdelijke vergunning voor de statische opslag.

Daarbij merken we op dat er moet worden aangesloten bij de begripsbepaling van het bestemmingsplan. Statische opslag: "(seizoens)opslag van goederen (en producten) die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, hieronder begrepen caravans, vouwwagens, kampeerauto's en boten, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden; uitgezonderd de opslag van gevaarlijke stoffen."

U verzoekt mee te werken aan een tijdelijke vergunning voor 10 jaar. We verwachten echter dat de omgevingsvisie voor dit gebied eerder gereed is. Daarom vinden we het passender om een tijdelijke vergunning voor 5 jaar af te geven.

Medewerking mogelijk, indienen aanvraag

Een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl

Ook kunt u uw aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen bij de gemeente Uden. Dit kan per post (gemeente Uden, Postbus 83, 5400 AB Uden) of u kunt uw aanvraag afgeven aan de balie van het gemeentehuis tijdens openingstijden.

Aan het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning zijn kosten (leges) verbonden (Titel 2 Legesverordening).

Geen bouwtoestemming

Uiteraard is deze brief geen bouwtoestemming. U kunt uw project pas realiseren wanneer hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

B. Wegbestemmen van 2 verouderde stallen

Initiatiefnemer wil de twee stallen, stal 4 en 5 – gelegen in het midden, die niet geschikt zijn voor statische opslag, slopen. En deze wil hij verkopen als sloopmeters. Eén van de voorwaarden voor de sloopbonusregeling is dat de gesloopte bebouwing niet meer opnieuw teruggebouwd kan worden. Daar dient ruimtelijk-juridische waarborging voor te komen. Voorstel voor initiatiefnemer is om op het bouwvlak een aanduiding op te nemen, waarbij een maximale oppervlakte bebouwing wordt vastgelegd. Daardoor kan er geen extra (nieuwe) bebouwing gerealiseerd worden en wordt in feite de bebouwing ook wegbestemd, zoals verlangd wordt bij inzet van de sloopbonusregeling.

We zien enkele kanttekeningen bij dit verzoek. Door het beperken van bebouwing op deze locatie, is het voor deze locatie wellicht minder voorstelbaar dat dit bouwvlak in de toekomst gebruikt kan worden voor agrarische bedrijfsvoering of voor eventuele andere bedrijfsactiviteiten (mocht het beleid daarvoor verruimd worden). Met initiatiefnemer is dit risico besproken.

Daarnaast is het ruimtelijk gezien niet optimaal dat de twee middelste stallen gesloopt worden. Daarmee ontstaat geen clustering van gebouwen. Initiatiefnemer geeft aan dat hij de plek van de stallen netjes zal maken, en dat deze aangeplant wordt.

Ondanks de kanttekeningen wil gemeente wel meewerken aan het wegbestemmen van de twee stallen. Door het wegbestemmen wordt tegemoetgekomen aan de wens van initiatiefnemer als economisch rendabele oplossing voor het slopen van de stallen en wordt verrommeling en eventuele ondermijning van deze locatie voorkomen.

Voor het wegbestemmen van de stallen dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden, waarbij een aanduiding wordt opgenomen met het maximum aantal m2 aan (overgebleven) bebouwing.

Startgesprek

De eerstvolgende stap die u moet nemen is het maken van een afspraak voor een startgesprek. Tijdens dit gesprek wordt de procedure en de voorwaarden uitgelegd. U kunt deze afspraak maken via mij. Daarnaast zal de planoloog, _____ en een jurist bij het gesprek aanwezig zijn.

Meer informatie?

Heeft u nog vragen over deze brief? Neem dan contact op met mevr. _____, bereikbaar via telefoonnummer 0413-2810 _____.

Met vriendelijke groet,
namens Burgemeester en wethouders van Uden

wabo-regisseur afdeling Ruimte