

|              |                                                                   |                                    |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Datum        | : 22 maart 2022                                                   | Arvalis                            |
| Zaaknummer   | : 549379                                                          | T.a.v. de heer ing. L.J.H. Peeters |
| Uw kenmerk   | : 20220310/5555180/4/LP                                           | Villafloraweg 1                    |
| Uw brief van | : 10 maart 2022                                                   | 5928 ZZ Venlo                      |
| Behandelaar  | : M. Peeters                                                      |                                    |
| Onderwerp    | : Principeverzoek herontwikkeling locatie Armenbosweg 10 Ottersum |                                    |

Beste meneer Peeters,

Op 10 maart 2022 hebben wij van u, namens de familie Roelofs, een gewijzigd principeverzoek ontvangen voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Armenbosweg 10 te Ottersum en de realisatie van een nieuwe woning aan de Armenbosweg. Uw principeverzoek bestaat uit de volgende componenten:

- a) Sloop van plm. 1.360 m<sup>2</sup> aan sheds/stallen op agrarisch bouwvlak;
- b) Een verkleining van het agrarisch bouwvlak met ruim 1.200 m<sup>2</sup> aan de achterzijde van het huidige agrarisch bouwvlak;
- c) Het gebruik van stal 1, 3, 5 en 7 t.b.v. opslag (caravans en opslag goederen);
- d) Het gebruik van de bestaande afhang stal 1 (25 x 4,5 m<sup>1</sup>) als kleinschalige kennel ten behoeve van de opfok van honden;
- e) Het voortgezette gebruik van een deel van loods 1 ten behoeve van de bestaande woning;
- f) Het gebruik van een deel van loods 1 en een deel loods 2 voor agrarische activiteiten;
- g) De realisatie van een nieuwe woning aan de Armenbosweg (ten zuiden van de huidige agrarische bedrijfskavel).

De beoogde ontwikkeling leidt tot het beëindigen van de veehouderijactiviteiten op de betrokken locatie ten gunste van een nieuwe woning en statische opslag. In ruimtelijke zin leidt het initiatief tot kwaliteitsverbetering aangezien er sprake is van sanering van ontsierende voormalige bedrijfsbebouwing en tot afname van stikstof- en geuremissie. Daarnaast zal het landschap versterkt worden door middel van de vereiste landschappelijke inpassing.

Ook gelet op de sociaaleconomische positie waarin de voormalige pelsdierhouders in onze gemeente zijn komen te verkeren als gevolg van het vervroegde verbod op het houden van pelsdieren, zien wij voldoende gronden om aan het verzoek in principe planologische medewerking te verlenen, onder de volgende voorwaarden:

#### 1. Bestemmingsplan

Onderhavig agrarisch perceel aan de Armenbosweg 10 heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied een agrarische bestemming met onder meer de aanduidingen 'Bouwvlak', 'Intensieve veehouderij' en 'Waterstaat - bergend regime'.



Mede om te voorkomen dat op de locatie opnieuw een nieuwe intensieve veehouderij gevestigd kan worden en om de nieuwe woning ten zuiden van het perceel Armenbosweg 10 te Ottersum planologische mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een postzegel-bestemmingsplan op te (laten) stellen, inclusief een goede ruimtelijke onderbouwing met alle bijbehorende onderzoeken. Voor de aanlevering van dit bestemmingsplan dient initiatiefnemer zelf en voor eigen rekening zorg te dragen.

**2. Landschappelijke inpassing**

Zowel de nieuwe bedrijfskavel als de te realiseren nieuwe woning dienen landschappelijk goed te zijn ingepast. In dat kader dient een landschappelijke inpassingsplan te worden aangeleverd, dat als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen dient te worden. Het inpassingsplan zullen wij apart beoordelen. Zo nodig zullen wij daarover met u of uw cliënt in gesprek gaan

**3. Anterieure overeenkomst**

Met initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten tot verhaal van ambtelijke kosten (zie hieronder bij leges) en eventuele planschade. Wij zullen een conceptovereenkomst aanleveren.

**4. Hondenfok**

Uw cliënt is voornemens op kleine schaal wat honden te fokken. Indien de activiteit is gericht op het fokken van dieren (en er geen sprake is van een hondenpension) past de activiteit binnen de bestemmingsomschrijving van een agrarisch bedrijf.

**5. Milieumelding**

In het kader van de te voeren planologische procedure dient de geldende vergunningen krachtens de Wet milieubeheer en de Wet natuurbescherming door uw cliënt te worden ingetrokken en dient een melding te worden verricht voor de nieuwe activiteiten.

**6. Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid) en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)**

Toepassing van het gemeentelijke VAB-beleid is formeel niet mogelijk vanwege het niet beëindigen van alle agrarische activiteiten. Nochtans achten wij voldoende relatie met het VAB-beleid aanwezig om het VAB-beleid analoog van toepassing te verklaren. Daardoor behoeft geen extra kwaliteitsbijdrage te worden geleverd zoals in het GKM is voorgeschreven.

**Geldende wetgeving planologische procedure**

Momenteel geldt de Wet ruimtelijke ordening voor het volgen van planologische procedures. Naar verwachting zal de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking treden. Alsdan zullen planologische procedures ingrijpend wijzigen.



Daarom stellen wij als extra voorwaarde dat u een compleet verzoek om wijziging van het bestemmingsplan bij ons indient uiterlijk 1 oktober 2022 (of zoveel eerder als mogelijk). Dat verzoek dient voorzien te zijn van alle daarvoor benodigde bescheiden, inclusief een concept-ontwerpbestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken.

#### **Disclaimer**

Wij zijn ons ervan bewust dat wij in overleg met u en uw cliënt de grenzen hebben opgezocht van hetgeen qua ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is. Gezien het bovenstaande menen wij dat het voorliggende principe-verzoek voldoende (ruimtelijke) kwaliteitswinst biedt voor ons buitengebied. Daarom zullen wij ons in principe hard maken voor een positief (planologisch) vervolg. Garanties op het succesvol afronden van de planologische procedure kunnen wij in dit stadium echter niet geven.

#### **Legeskosten**

Aan het in behandeling nemen van onderhavig principeverzoek tot wijziging van het bestemmingsplan zijn legeskosten verbonden ter dekking van de ambtelijke kosten. Uitgaande van het tarief in 2021 komt dit neer op een bedrag van € 1.015,20. Dit is 10 % van de uiteindelijk verschuldigde leges voor het in behandeling nemen van een ontvankelijk verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onze planjurist, mevrouw M. Niesink, zal zorgdragen voor de verder planologische procedure. U kunt met haar in contact treden via het volgende mailadres [m.niesink@gennep.nl](mailto:m.niesink@gennep.nl) of via ons algemene telefoonnummer.

Een afschrift van deze brief zullen wij sturen aan uw cliënt, familie Roelofs, Armenbosweg 10 te 6595 MJ Ottersum.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en Wethouders van Gennep,  
De secretaris,

Jacqueline Nijland

De burgemeester,

Hans Teunissen