

Arvalis
De heer J. Rutten
Sint Jansweg 20D
5928 RC VENLO

Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK- nummer 14132389
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383
(belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757
(algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum	3 december 2020	Behandeld door	Martine Sillekens
Ons kenmerk	BRO-2020-0126	Datum uw brief	6 oktober 2020
Pagina	1 van 4	Uw kenmerk	JR/5509940/20201005
Onderwerp	het wijzigen van het bestemmingsplan Heidseweg 9 te Heide		

Geachte heer Rutten,

Op 6 oktober 2020 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van het bestemmingsplan Heidseweg 9 te Heide. U heeft dit verzoek ingediend namens de initiatiefnemers van Dijck Agri B.V.

De locatie is aangemeld voor de Saneringsregeling varkenshouderij (SRV). Deze regeling kent als voorwaarde dat op de locatie geen intensieve veehouderij terug kan komen. Het principeverzoek betreft het laten vervallen van de aanduiding 'Intensieve veehouderij' op de Agrarische bestemming aan de Heidseweg 9 en het omzetten van de bestemming van perceel N 151 aan de overzijde van de weg van 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van 2 bouw kavels.

Wij kunnen geen medewerking verlenen aan het door u ingediende verzoek van een combinatie van een agrarisch bedrijf én 2 bouw titels. Dit hebben we reeds met u besproken in een gesprek op 28-10-2020. Eveneens hebben we besproken welke mogelijkheden we wel zien in relatie tot het saneren van de locatie Heidseweg 9 te Heide. Er dient een keuze te worden gemaakt tussen het voortzetten van een agrarische bedrijfsvoering op de locatie Heidseweg 9 te Heide met het daarbij oprichten van een nieuwe loods of het inzetten van de sloopkuubs in een ontwikkeling naar wonen.

Hieronder lichten we deze opties nader toe en daar waar mogelijk werken we ze reeds verder uit.

Voor een nieuwe invulling zijn er twee mogelijkheden:

Optie 1: Een invulling met (het voortzetten van) een agrarisch bedrijf ter plaatste van het huidige IV-bedrijf. De stallen worden daarbij gesloopt en er is ruimte voor een nieuwe loods ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

Optie 2: Het geheel stoppen van de agrarische activiteiten op het perceel Heidseweg 9 waarbij de stallen gesloopt worden en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. Het agrarisch bouwvlak wordt geschrapt en er wordt een passende omvang voor het bestemmingsvlak Wonen afgesproken. De sloopkuubs kunnen vervolgens worden ingezet om op het perceel N 151 voor de realisatie van 2 bouwkavels waarbij gebruikt wordt gemaakt van het aanvullende flankerend beleid* voor initiatieven van de Saneringsregeling (sloopregeling +).

*Hierover dient echter nog wel definitieve besluitvorming plaats te vinden in de gemeenteraad.

Toelichting

Optie 1: Agrarisch bedrijf

Het omzetten naar een agrarische bedrijfsvoering zonder IV- aanduiding is een passende ontwikkeling in het gebied. Een nieuwe invulling van het terrein kan op een goede manier worden ingepast door de bestaande bebouwing te slopen, een nieuwe bedrijfsloods op te richten en een kwaliteitsverbetering van het bestaande perceel toe te passen.

Voor het oprichten van de nieuwe loods moet in ieder geval worden voldaan aan de bouwregels uit het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient een landschappelijke inpassing te worden opgesteld voor de nieuwe inrichting van het agrarisch perceel.

Optie 2: Woontitels

Als gemeente hebben we gezocht naar meer ruimte om zo goed mogelijk een bijdrage te leveren aan het vraagstuk van stoppende IV-bedrijven. Het mogen omzetten van sloopkuubs naar woontitels blijkt een belangrijke factor bij de keuze om deel te nemen aan de Saneringsregeling.

De keuze om sloopkuubs om te zetten naar woontitels past niet binnen de bestaande sloopregeling. Dat betekent dat de gemeenteraad hier nog een besluit over moet nemen. We zetten hieronder deze afwegingen op een rijtje:

- Het Rijk heeft de provincie en gemeente gevraagd om flankerend beleid in te zetten vanwege wel sloopverplichting maar geen sloopsubsidie. Dat kan door de inzet van sloopkuubs via de sloopregeling zodat de deelnemer via die weg nog een vergoeding kan krijgen. De waarde van deze kuubs zijn lager dan sloopnorm en zal naar verwachting verder dalen vanwege toenemende omvang kuubs die op de markt komen (stoppersregeling/SRV)
- Voor de locaties bij het dorp heeft de gemeente een extra regeling opgesteld: de gemeentelijke Ruimte-voor-Ruimte-regeling (RvR). Daarmee geeft de gemeente aan deze locaties een bijzondere status. Dat betekent dat de locaties binnen de gemeente ook een bijzondere status hebben wanneer ze wensen deel te nemen aan de SRV mits ze voldoen aan de voorwaarden van de gemeentelijke RvR-regeling.
- Door de sloopkosten te vertalen naar woningbouwtitels ontstaat er een extra optie voor de deelnemers SRV. De bepaling van de titels is op basis van de kengetallen sloopnorm en woningbouwtitel. Deze aanpak past niet in de sloopregeling en zal dus in de verdere procedure aan de raad moeten worden voorgelegd als nadere uitwerking van de sloopregeling.

We zien dus mogelijkheden om 2 bouwkavels te realiseren op perceel N 151. Met de in het principeverzoek voorgestelde inrichting van de bouwkavels aan de Heidseweg kunnen we niet akkoord gaan. Een directe aansluiting aan de bestaande woonstraat, zoals in het verzoek is

voorgesteld, is niet gewenst. Wij willen de bestaande scheiding tussen het dorp en de incidentele bebouwing in het buitengebied in stand houden. De bouwkvavels kunnen gerealiseerd worden evenwijdig aan de Lemmenweg (zie bijlage 1 voor een voorstel).

De vaste afstandseisen uit de Wet geurhinder en veehouderij waar in elk geval aan moet worden voldaan zijn:

- 25 m afstand tussen het bouwvlak van de woning(en) en de perceelsgrens van de plattelandswoning Lemmenweg 7;
- 50 meter afstand tussen het bouwvlak van de woning(en) het agrarisch bedrijf (melkveehouderij) Lemmenweg 14.

Bij de uitwerking van het plan dient te worden voldaan aan de regels voor woningen in het buitengebied en dient aandacht te zijn voor de verkeerskundige aspecten zoals de plek van de inritten van de woningen.

Hoe nu verder?

De keuze voor de gewenste herontwikkeling van de locatie dient nader uitgewerkt te worden. Omdat de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan past is het noodzakelijk om een of meerdere procedure(s) te gaan doorlopen. Pas nadat uw verzoek/plan verder is uitgewerkt, kunnen wij een definitief besluit nemen.

In ieder geval moet u de volgende stap doorlopen: *Herziening bestemmingsplan*.

De gemeente Venray is bezig met het opstarten van een partiele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010'. Onder voorwaarden kunnen deelnemers aan de SRV met hun plannen aanhaken bij deze herziening. De hiervoor geschetste opties voldoen beide aan deze voorwaarden. In het geval u wenst aan te haken bij de gemeentelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010', dient u (of uw adviseur) alleen de locatie gebonden onderbouwing en de eventuele benodigde onderzoeken aan te leveren. Voor het aanleveren van de onderbouwing dient gebruik te worden gemaakt van de format die de gemeente verstrekt. De gemeente zal dan zorgen voor het algemene gedeelte van de ruimtelijke onderbouwing, de regels en zorgt voor het verwerken van de aanpassingen op de verbeelding. Voor het aanhaken bij de partiele herziening geldt een aangepast legestartief. Omdat bij de herziening meerdere locaties worden meegenomen wordt een planning gehanteerd waar iedereen rekening mee moet houden. De gemeente verstrekt een planning met de voor u relevante data. Hierbij is het vooral van belang dat de door u aan te leveren onderbouwing tijdig wordt aangeleverd.

In bijlage 2 bij deze brief wordt dit proces verder toegelicht.

U kunt er ook voor kiezen om zelf een procedure herziening van het bestemmingsplan te volgen en niet aan te haken bij de gemeentelijke herziening.

Startgesprek en omgevingsdialoog

Vóórdat u een concept ruimtelijke plan gaat (laten) opstellen, ontvangen we graag een stedenbouwkundig plan waarin de uiteindelijke keuze voor de herontwikkeling is uitgewerkt. De landschappelijke inpassing zien we als een onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Wij kunnen het plan dan beoordelen. Ook plannen we graag een **startgesprek** met u en uw adviseur. In dit gesprek nemen we de belangrijkste inhoudelijke aandachtspunten, de procedurestappen en de planning met u en uw adviseur door, zodat we een goede start kunnen

maken met de behandeling. We horen dan ook graag of u wilt aanhaken bij de gemeentelijke herziening of een eigen procedure wilt voeren.

Als u klaar bent voor dit startgesprek dan kunt u een e-mail sturen naar ruimtelijkeplannen@venray.nl. Wij adviseren u om hier niet te lang mee te wachten.

De gemeente vindt een goede afstemming over uw initiatief met de omgeving van uw projectlocatie erg belangrijk. Daarom zullen we in dit startgesprek ook met u bespreken, hoe u de 'omgevingsdialoog' het best zou kunnen uitvoeren.

Wij verzoeken u om bij de verdere contacten en vervolgprocedures ons kenmerk uit deze brief te vermelden, ook wanneer u een aanvraag indient via het Omgevingsloket Online (OLO).

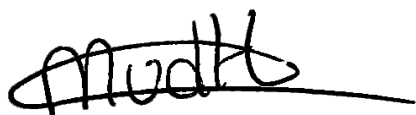
Status van deze brief

Wij wijzen u erop dat u met deze brief GEEN besluit krijgt als bedoeld in de Algemene Wet bestuursrecht. U kunt hiertegen dan ook geen bezwaar en beroep indienen. Beleid en regelgeving veranderen voortdurend. Daarom is ons antwoord in deze brief slechts een positief principe-standpunt. Mogelijke wets- of beleidswijzigingen kunnen van invloed zijn op de beoordeling van de formele complete aanvraag met gedetailleerde stukken die u nog moet indienen. Het kan dan ook zo zijn, dat bij de toetsing wordt geconstateerd dat aan de aanvraag alsnog geen medewerking verleend kan worden. Tegen het genomen besluit op een formele aanvraag staat wel bezwaar en/of beroep open. Om de voortgang te waarborgen adviseren wij u om niet te lang te wachten met het indienen van de aanvraag.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw Martine Sillekens, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 – 523298 of via mailadres: gemeente@venray.nl ter attentie van Martine Sillekens.

Hoogachtend,

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,



teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling,
Margon van den Hoek