

B&W Adviesnota

Onderwerp	Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025
Zaaknummer	Z25000045
B&W datum	28 januari 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 20 januari 2025

Openbaarheid

Ja, per direct.

Bevoegd orgaan

Raad

Ter advisering aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

Advies

De gemeenteraad voor te stellen:

1. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023, zoals vastgesteld op 31 oktober 2023 in te trekken.
2. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025 vast te stellen.

Inleiding

Onze gemeente kent een Ruimte voor Ruimte regeling waarvan eind 2023 nog een actualisatie heeft plaatsgevonden. Er is toen bewust gekozen om de regeling tot en met 30 april 2025 te laten lopen. Dit in verband met de verschillende (landelijke en provinciale) opkoopregelingen. In praktijk is echter gebleken dat de termijn van inschrijven op de opkoopregelingen is verlengd en er nieuwe opkoopregelingen aankomen. Daarnaast hebben mogelijk ondernemers meer tijd nodig om zich te oriënteren op het mogelijk staken van de bedrijfsvoering en mogelijkheden tot deelname aan de gemeentelijk Ruimte voor Ruimte regeling. Om die reden wordt nu voorgesteld geen vooraf bepaalde tijd aan de regeling te koppelen.

Daarnaast wordt voor de herijking van de regeling uit 2023 twee inhoudelijke aanpassingen voorgesteld ten opzichte van de regeling uit 2023:

- De regeling uit 2023 heeft niet voorzien in veehouderijbedrijven waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld en deelnemen aan een landelijke of provinciale opkoopregeling. Hiermee wordt er onderscheid gemaakt in verschillende bedrijven die deelnemen aan een opkoopregeling. Gezien het geringe aantal bedrijven, wordt met deze herziening hier wel in voorzien. Voorgesteld wordt om voor deze bedrijven een vaste afstandsnormering aan te houden conform het GGD advies (250 meter).
- De zogenoemde sloopplusregeling (verhouding 1 titel voor de sloop van 2500m²) ook van toepassing te verklaren voor deelnemers aan toekomstige opkoopregeling, waarbij geen subsidie wordt ontvangen voor de sloop van dierenverblijven.

Tot slot hebben er diverse tekstuele aanpassingen plaatsgevonden om de regeling leesbaarder te maken.

Via dit voorstel wordt de raad gevraagd een besluit te nemen omtrent de vaststelling van deze regeling.

Beoogd resultaat

Verbeteren woon- en leefmilieu voor omwonenden rondom veehouderijen en het bieden van een breder perspectief aan een deel van de stoppende (intensieve) veehouderijen.

Argumenten

1.1 en 2.1 Het is de bevoegdheid van de raad om kaders vast te stellen en in te trekken

De gemeenteraad is het orgaan dat beleidskaders in kan trekken en kan vaststellen.

2.2 Hiermee geven we invulling aan onze doelen in de omgevingsvisie

In onze omgevingsvisie hebben we aangegeven het woon- en leefmilieu rondom veehouderijbedrijven te willen verbeteren en te streven naar een afname van het aantal overlast locaties. Deelname van veehouders aan deze regeling draagt eveneens bij aan ontstening van het buitengebied.

2.3 Hiermee verminderen we de milieuoverlast op burgerwoningen

Niet alleen hebben een beperkt aantal burgerwoningen in onze dorpen te maken met geuroverlast (een overschrijding van de normwaarde voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de geurverordening), maar ook een aantal burgerwoningen buiten de dorpsgrenzen zijn in sommige gevallen overbelast. Door de regeling te verruimen dragen we bij aan een gezonder woonklimaat en bieden we stoppende intensieve veehouderijen een breder palet aan keuzes.

2.4 Bieden van maatwerk aan deelnemers van toekomstige landelijke en provinciale regelingen

Het Rijk en de provincie Limburg hebben aangegeven om met nieuwe opkoopregelingen bezig te zijn. De gemeentelijke regeling beoogd ook hier aan aanvulling op te kunnen zijn.

Kanttekeningen of risico's

2.1 De Ruimte voor Ruimte regeling biedt geen oplossing voor iedere stoppende veehouder

Hoewel de regeling wordt verruimd komen niet alle veehouders in aanmerking. Dit komt doordat in een aantal gevallen de landelijke regeling reeds voorziet in een volledige vergoeding voor sloop.

2.2 De Ruimte voor Ruimte regeling biedt geen oplossing voor alle overbelaste woningen

Burgerwoningen waarbij sprake is van een overbelaste situatie, veelal ontstaan door aanscherping van de milieunormen, beperken de (uitbreidings)mogelijkheden van agrarische bedrijven, maar zorgen er niet voor dat deze bedrijven verplicht zijn tot het nemen van maatregelen. De Ruimte voor Ruimte regeling biedt meer perspectief aan stoppende (intensieve) veehouderijen, maar verplicht hen niet tot deelname.

2.3 Initiatiefnemers dienen zelf Ruimte voor Ruimte locaties aan te dragen voor titels die niet op de eigen locatie gerealiseerd kunnen worden.

Hoewel het uitgangspunt van de Ruimte voor Ruimte regeling blijft dat titels in principe op de eigen, voormalige veehouderij, locatie gerealiseerd worden is dit niet altijd mogelijk of gewenst. Dit komt met name door milieu-planologische (geuroverlast van andere veehouderijen) en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Zo zijn nieuwe woningen in het buitengebied in beginsel

alleen mogelijk in kernrandzones of bebouwingslinten. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader geeft wel een eerste indicatie waar de verwachting is waar het perspectief meer op wonen gericht is en de toevoeging van woningen voorstelbaar is.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt de beleidsregel gepubliceerd op overheid.nl

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling door de gemeenteraad moet de 'Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025' gepubliceerd worden wil deze een juridische werking hebben als beleidsregel. De regeling treedt in werking daags na de publicatie.

Evaluatie

Jaarlijks wordt in de Woonmonitor over de voortgang van deze regeling gerapporteerd.

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025

Bijlage 2: Raadsvoorstel Ruimte voor Ruimte regeling 2025

Bijlage 3: Raadsbesluit Ruimte voor Ruimte regeling 2025

Naslagwerk

Bijlage 4: Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023

Gemeentelijke regeling Ruimte voor Ruimte 2025

De regeling 'Ruimte voor Ruimte gemeente Venray 2025' is een gemeentelijke beleidsregel die tot doel heeft om de ruimtelijke en/of milieukundige kwaliteit rondom burgerwoningen te verbeteren door in ruil voor de beëindiging van (intensieve) veehouderijen en sloop van dierenverblijven de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.

Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 2025.

1 Inleiding

In de periode 2000 en 2010 zijn op basis van provinciale Ruimte voor Ruimte regeling in heel Limburg stallen gesloopt. In navolging op deze provinciale regeling heeft de gemeente Venray vanaf 2005 een eigen regeling voor het verplaatsen van intensieve veehouderijen uit de kernrandzone toegepast. In 2018 en vervolgens in 2023 is deze regeling geactualiseerd. De regeling uit 2023 komt te vervallen met het vaststellen van de 'Ruimte voor ruimte regeling gemeente Venray 2025'.

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie in 2021 is de ambitie uitgesproken om het woon-en leefmilieu rondom veehouderijen te verbeteren. Daarbij streven wij naar een duurzame ontwikkeling van de veehouderij waarbij ook de gezondheid van de mens centraal staat. Dat betekent onder meer dat de ontwikkelingen op de juiste locaties plaats vinden door een verdere ruimtelijke scheiding tussen veehouderijbedrijven en bewoners. Een gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling kan een bijdrage leveren aan de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven.

2 Ervaring en trends

Ontwikkelingen intensieve veehouderij

Binnen de (intensieve) veehouderij zijn de laatste jaren een aantal trends waar te nemen. Er is sprake van schaalvergroting doordat locaties sterk in omvang groeien en bedrijven steeds vaker over meerdere locaties beschikken. Op steeds meer locaties zal de bereiding van veevoer en de be- of verwerking van mest gaan plaatsvinden. Daarnaast zullen er verschillende bedrijven stoppen, onder meer door gebrek aan een opvolger en toekomstperspectief. In een beperkt aantal gevallen zal de locatie door overname worden voortgezet als veehouderijbedrijf of als een niet agrarisch bedrijf doorgaan. Meestal kiest de ondernemer om te blijven wonen en wordt de functie gewijzigd naar wonen.

Inmiddels zijn de opgaven in het landelijk gebied groot rondom natuurherstel, verbetering van de waterkwaliteit en de effecten van de klimaatverandering. Dit heeft ook grote gevolgen voor de agrarische bedrijven waarbij het gaat om ander grondgebruik, andere teelten, sluiten van de kringloop etc. Met name de noodzaak tot afname van de stikstofdepositie zal de intensieve veehouderij en de melkrundveehouderij raken.

De verwachting is dat als gevolg van deze ontwikkelingen de agrarische sector de komende jaren sterk zal veranderen. Het Rijk stelt een aantal regelingen beschikbaar om de bedrijven te ondersteunen bij het innoveren, omschakelen, verplaatsen en stoppen.

Ervaring Ruimte voor Ruimte

In het kader van de twee tranches van de provinciale aanpak van de Ruimte voor Ruimte regeling (RvR) is er in de gemeente Venray bijna 80.000 m² stalruimte gesloopt waarbij is vastgelegd dat er 77 RvR-woningbouwtitels binnen de gemeente Venray worden gerealiseerd. De deelnemende bedrijven lagen verspreid over het gehele buitengebied.

De 35 RvR-woningen uit de eerste tranche zijn geregeld. De 42 RvR-woningen uit de tweede tranche van de RvR-regeling zijn inmiddels grotendeels verkocht of zijn planologisch vastgelegd. Voor een klein deel van de woningen die planologisch zijn vastgelegd, wordt gezocht naar alternatieve locaties. Daarmee heeft de gemeente Venray voldaan aan haar inspanningsverplichting.

In het kader van de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling zijn vanaf 2005 afspraken gemaakt voor de verplaatsing van 15 veehouderijbedrijven uit de kernrandzone van een dorp. Daarvoor zijn 38 RvR-woningbouwtitels toegekend. Een groot deel daarvan is inmiddels gebouwd of planologisch toegekend. Op basis van de gemeentelijke regeling van 2018 zijn een vijftal woningbouwtitels, via de zogenoemde sloopplusregeling, toegekend. Op basis van ingediende conceptverzoeken is onze inschatting dat er de komende tijd ongeveer 10 titels worden toegekend. Dit op basis van de gemeentelijke regeling uit 2023. De ruimtelijke procedures om deze titels ook juridisch-planologisch te borgen is voor deze titels nog niet doorlopen, maar zal in de komende jaren plaatsvinden.

Type woning

Een RvR-woningbouwtitel resulteert in een relatief grote eengezinswoning op een grote kavel liggend aan de rand van dorp of wijk. De RvR-woningbouwtitel wordt vaak als RvR-kavel in de

markt gezet. De afgelopen jaren is een deel van de (provinciale en gemeentelijke) RvR-kavels niet verkocht, respectievelijk gebouwd. De verwachting is dat dit vooral komt door enerzijds een ruim aanbod van RvR-kavels en anderzijds door een teruglopende vraag als gevolg van de veranderende woonbehoefte.

We spelen op deze veranderende behoefte in door een RvR-woningbouwtitel niet alleen inzetbaar te laten zijn voor een relatief grote eengezinswoning op een grote kavel liggend aan de rand van dorp of wijk. Een RvR-woningbouwtitel geeft ook de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 875m³ bouwvolume, waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Het verstrekken van een RvR-woningbouwtitel is een financieringsmiddel. Door deze titel voor meerdere woningtypen inzetbaar te maken, wordt beter aangesloten bij de vraag.

3 Doel en werkingsgebied

Doel

De gemeentelijke Ruimte Voor Ruimte regeling 2025 is een stimuleringsregeling voor stoppende (intensieve) veehouderijbedrijven. Daarmee draagt de regeling bij aan de doelen uit de Omgevingsvisie en het omgevingsprogramma landelijk gebied. Doel is een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving van veehouderijen gericht op het welbevinden en de gezondheid van de bewoners waarbij geur, fijnstof, endotoxine, geluid, en andere milieuaspecten een rol spelen.

De regeling is gericht op het beëindigen van de veehouderijlocatie en het slopen van de dierenverblijven. Om die reden is de regeling niet van toepassing op bedrijven die feitelijk al jaren niet meer in werking zijn. Dit betekent overigens niet dat een dierenverblijf in het kader van reguliere bedrijfsvoering niet tijdelijk leeg kan staan of heeft gestaan. Er kan dan nog steeds sprake zijn van gebruik op een bedrijfseconomische gangbare wijze. Hierbij kan gedacht worden aan leegstand tussen het afvoeren van een ronde vleesvarkens of -kuikens en de komst van een nieuwe ronde, of aan tijdelijke leegstand als gevolg van een dierziekte. Leegstand van korte duur hoeft dus geen reden te zijn om niet voor deze regeling in aanmerking te komen, zolang de leegstand het gevolg is van omstandigheden die passen in het normale bedrijfsproces.

De Rijksregelingen voor de beëindiging van de veehouderijbedrijven dragen ook bij aan de gemeentelijke doelen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Venray. De gemeentelijk regeling is daarom ook van toepassing bij de LBV of toekomstige daarmee vergelijkbare regelingen. De reden hiervoor is dat bij deze regeling sloop wel is verplicht, terwijl de ondernemer geen vergoeding voor de sloop krijgt.

Voor voormalige nertsenhouders geldt eveneens dat zij een vergoeding hebben ontvangen voor de beëindiging van hun bedrijf. Indien zij geen vergoeding ontvangen voor de sloop van de nertsenfarms komen ook zij in aanmerking voor deze regeling. Hierbij wordt een verhouding passend bij de voorzieningen voor het houden van nertsen gehanteerd.

De gemeentelijke regeling is alleen niet van toepassing voor de deelnemers aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij plus (LBV-plus) of toekomstige daarmee vergelijkbare regelingen. Deelnemers aan deze regeling zijn verplicht tot sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en ontvangen een vergoeding voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Volkshuisvestingsbeleid

Net als bij de voorgaande regelingen dient deze regeling geen beleidsdoel vanuit het oogpunt van volkshuisvesting. Het is namelijk een stimuleringsregeling waarbij de RvR-woningen een financieringsmiddel zijn. De deelnemer financiert de sloop met de verkoopopbrengst van de woningtitel met of zonder bouwperceel.

Bij de toekenning van te veel RvR-woningbouwtitels ontstaat er een overaanbod op de markt waardoor er problemen kunnen ontstaan bij het vinden van voldoende bouw kavels. Door met RvR-woningbouwtitels ook kleinere wooneenheden en bijzondere woonvormen mogelijk te maken, wordt er beter voorzien in de actuele marktbehoefte.

Conform de eerdere regeling blijft de voorkeursvolgorde voor de realisatie van woningen om dit in de eerste plaats te doen op de locatie waar de stallen worden gesloopt. Indien dit vanwege milieu,

planologische belemmeringen of stedenbouwkundige aspecten niet mogelijk is, dient te worden gekeken naar aanvaardbare locaties. Solitair gelegen woningen in het buitengebied blijven daarbij ongewenst. Gelet op de ligging van de meeste veehouderijen is onze verwachting dat vaker dan voorheen deze woningen niet op de eigen locatie gerealiseerd kunnen worden. Aanvaardbare locaties zijn veelal gelegen in de kernrandzones, bebouwingslinten of bebouwingsclusters binnen onze gemeente. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader biedt een nader afwegingskader en kent een aantal gebieden met een specifiek toekomstperspectief gericht op wonen. Dit perspectief schetst gebieden waar de toevoeging van extra woningen mogelijk is. Overigens kunnen locaties buiten dit perspectief ook in aanmerking komen, mits goed gemotiveerd. Een stedenbouwkundige afweging blijft in alle gevallen noodzakelijk om te bezien of een woning (of meerdere woningen) zijn in te passen op de betreffende locatie.

Werkingsgebied

De Ruimte voor Ruimte-regeling kan worden ingezet bij veehouderijen waar een afname van de emissie, door het treffen van technische maatregelen, niet voldoende is om een aanvaardbaar woon-en verblijfklimaat voor de omliggende woningen te garanderen. In dat geval is het wenselijk dat het intensieve veehouderijbedrijf wordt beëindigd en de stallen worden verwijderd. Hiermee ontstaat er een verbetering van het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit.

Om te bepalen welke bedrijven in aanmerking komen is de geurbelasting op de omliggende burgerwoningen (in kern en buitengebied) leidend. Het doel is namelijk de vermindering van de belasting op burgerwoningen en dus de bijdrage van het bedrijf aan de belasting op de burgerwoning.

Bedrijven komen in aanmerking als de geurbelasting van het veehouderijbedrijf zo hoog is dat er bij burgerwoningen geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de zin van de 'Aanvulling gebiedsvisie – Aanvaardbaar woon- en leefklimaat' (of daaropvolgende wijzigingen van deze beleidsregel). Uitgangspunt is de 'Aanvulling gebiedsvisie – Aanvaardbaar woon- en leefklimaat' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray 2011' die nu onderdeel is van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Venray (of daaropvolgende wijzigingen van het Omgevingsplan gemeente Venray). Bij het bepalen of sprake is van een overschrijding van de geurnorm wordt uitgegaan van een actuele geurberekening op het moment het aantal woningbouwtitels wordt vastgesteld voor de betreffende locatie via een ruimtelijk besluit.

Uit de eerste inventarisatie blijkt dat er (een vijftal) veehouderijbedrijven deelnemen aan een landelijke of provinciale opkoopregeling die alleen dieren hebben waarvoor geen emissiefactor voor geur is vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee). Deze bedrijven komen op basis de geurbelasting niet in aanmerking voor de gemeentelijke regeling. Om geen onderscheid te maken in dit soort bedrijven en om deze ook tegemoet te komen in de sanering van de stallen, wordt voorgesteld voor deze veehouderijen een vaste afstandsnorm ten opzichte van een burgerwoning aan te houden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het GGD-advies, zijnde 250 meter. Veehouderijbedrijven, die dieren hebben waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld en waarbij binnen een straal van 250 meter een burgerwoning is gelegen, kunnen ook in aanmerking komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

4 Looptijd en bereik

Looptijd

De regeling geldt tot dat deze weer wordt ingetrokken of gewijzigd. Om de vinger aan de pols te houden, zal de regeling wel jaarlijks worden gemonitord en indien nodig herzien.

Uitzonderingsmogelijkheid

Hoewel geprobeerd is om de regeling zo goed mogelijk op alle voorkomende gevallen van toepassing te laten zijn, kan zich onverhoopt een situatie voordoen waar deze regeling niet volledig in voorziet. Voor specifieke gevallen, waarvan in redelijkheid en billijkheid mag worden aangenomen dat de regeling niet beoogd had om deze gevallen uit te zonderen, is een uitzonderingsmogelijkheid geboden.

Bereik

Bijlage 1 biedt een overzicht van de aanwezige veehouderijen en bijbehorende geurcontouren op basis van een in 2022 uitgevoerde inventarisatie.

Op dit moment is niet in te schatten wat de effecten zijn van de landelijke beëindigingsregelingen van het kabinet, maar de gemeente Venray wil hier zo optimaal mogelijk op inspelen. De regeling kent daarom geen maximumaantal te vergeven woningen en streeft daarbij naar het zoveel mogelijk bouwen naar behoefte en door het realiseren van andere woningtypen mogelijk te maken. Wel is onderscheid gemaakt in veehouderijen die eigenstandig beëindigen zonder gebruik te maken van landelijke regelingen en beëindiging van veehouderijen die gebruik maken van een landelijke beëindigingsregeling. Veehouderijen die eigenstandig hun bedrijf beëindigen kunnen dit tegen een verhouding van 1 woningbouwtitel voor de sloop van 1.000m² dierenverblijf. Veehouderijen die gebruik maken van een landelijke beëindigingsregeling, die niet reeds een vergoeding krijgen voor de sloop van de dierenverblijven, komen in aanmerking voor 1 woningbouwtitel bij de sloop van 2500m² dierenverblijf. Specifiek voor voormalige pelsdierhouderijen geldt een verhouding van 1 woningbouwtitel voor de sloop van 10.000m².

Het is mogelijk om als stoppende veehouderijen vierkante meters aan te vullen / te verkopen aan een andere locatie, mits deze locaties eveneens voldoen aan de voorwaarden van deze regeling.

5 Regeling

Een bijdrage op basis van de 'Ruimte-voor-Ruimte regeling gemeente Venray 2025' is alleen mogelijk als beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en sloop van de dierenverblijven een maatschappelijke meerwaarde oplevert. Er is sprake van maatschappelijke meerwaarde wanneer er een verbetering van het woon- en leefklimaat en een ruimtelijke kwaliteitswinst plaatsvindt. In onderstaande punten staan de voorwaarden opgesomd voor deelname aan de 'Ruimte-voor-Ruimte regeling gemeente Venray 2025'.

Voorwaarden voor deelname:

Artikel 1: Een locatie komt in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte-regeling als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het veehouderijbedrijf veroorzaakt op basis van een geldende omgevingsvergunning milieu een overschrijding van de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray 2011 (of daaropvolgende wijziging van het Omgevingsplan) bij minimaal 1 burgerwoning die binnen de plangrens ligt van het Omgevingsplan gemeente Venray;
- b. Er is een agrarisch bouwvlak aanwezig dat op basis van het omgevingsplan een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' heeft;
- c. De locatie is in de afgelopen drie jaar aantoonbaar in werking geweest met als peildatum de publicatie van deze Ruimte voor Ruimte regeling;
- d. Er is minimaal 1.000 m² dierenverblijf¹ aanwezig;
- e. Een dierenverblijf wordt niet meegerekend als dit wordt ingezet als bijgebouw bij de woning of als bedrijfsgebouw in geval van een niet-agrarisch of recreatief bedrijf;

Uitsluitingsgronden:

Artikel 2: De 'Ruimte voor Ruimte-regeling gemeente Venray 2025' is niet van toepassing als minimaal één van onderstaande situaties aan de orde is:

- a. De locatie subsidie of een tegemoetkoming ontvangt voor de sloop van dierenverblijf;
- b. Artikel 3 en 5 van deze regeling zijn niet van toepassing indien de locatie deelneemt aan een landelijke en/of provinciale beëindigingsregelingen waarbij geen subsidie of tegemoetkoming ontvangt voor de sloop van de bebouwing;
- c. Als het bedrijf na beëindiging van de veehouderij een agrarisch bedrijf wil voortzetten.

Voorwaarden eigenstandige beëindiging

Artikel 3: De eigenaar van de betreffende locatie komt in aanmerking voor een Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitel als wordt voldaan aan de criteria onder artikel 1 en 2, waarbij:

- a. Er één woningbouwtitel wordt toegekend voor de sloop voor elke 1.000 m² dierenverblijf.
- b. Eén woningbouwtitel recht geeft op de realisatie van maximaal 875m³ woningbouwvolume, desgewenst inzetbaar voor meerdere wooneenheden, inclusief eventuele aan- en bijgebouwen.

¹ Dierenverblijf: gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren of een ander bouwwerk voor het houden van pelsdieren met inbegrip van bijbehorende voorzieningen en daartoe behorende gebouwen.

- c. Er wordt gerekend met hele Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitels. Het restant minder dan 1.000m² kan niet ingezet worden als deel van een woning. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000m² door aanvullend dierenverblijf te slopen mits:
- De locatie in aanmerking komt voor deelname aan deze regeling op basis van artikel 1
 - De locatie in het buitengebied ligt
 - Herbouw daarna niet meer mogelijk is, en
 - Dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld. Restant meters kunnen slechts eenmaal aan een andere locatie worden toebedeeld.

Voorwaarden bij deelname aan landelijke en/of provinciale beëindigingsregelingen

Artikel 4: De eigenaar van de locatie die deelneemt aan een saneringsregeling, maar geen subsidie of tegemoetkoming ontvangt voor de sloop van de bebouwing, komt in aanmerking voor een Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitel, waarbij:

- a. In afwijking van artikel 1 lid a en b geldt voor veehouderijen waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld en geen functieaanduiding 'intensieve veehouderij' heeft, dat er een burgerwoning binnen een straal van 250 meter gelegen moet zijn²;
- b. Er één woningbouwtitel wordt toegekend voor de sloop voor elke 2.500 m² dierenverblijf.
- c. Eén woningbouwtitel recht geeft op de realisatie van maximaal 875m³ woningbouwvolume inclusief eventuele aan- en bijgebouwen, desgewenst inzetbaar voor meerdere wooneenheden, inclusief eventuele aan- en bijgebouwen;
- d. Er wordt gerekend met hele Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitels. Het restant minder dan 2.500m² kan niet ingezet worden als deel van een woning. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 2.500m² door aanvullend dierenverblijf te slopen mits:
 - De locatie in aanmerking komt voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte-regeling,
 - De locatie in het buitengebied ligt,
 - Herbouw daarna niet meer mogelijk is, en
 - Dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld. Restant meters kunnen slechts eenmaal aan een andere locatie worden toebedeeld.

Voorwaarden voor voormalige locaties gericht op het houden van pelsdieren

Artikel 5: De eigenaar van een voormalige locatie gericht op het houden van pelsdieren (nertsen), maar geen subsidie ontvangt voor de sloop van de bebouwing, komt in aanmerking voor een Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitel, waarbij:

- a. In afwijking van artikel 1 lid a er geen sprake hoeft te zijn van overschrijding van de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de verordening geurhinder en veehouderij 2011 (of daaropvolgende wijziging van het Omgevingsplan) bij minimaal 1 burgerwoning die binnen de plangrens ligt van het Omgevingsplan gemeente Venray;
- b. Er wordt één woningbouwtitel wordt toegekend voor de sloop van 10.000m² dierenverblijf gericht op het houden van pelsdieren (nertsen).
- c. Het restant minder dan 10.000 m² komt niet in aanmerking voor een Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 10.000m² door aanvullend dierenverblijf gericht op het houden van pelsdieren (nertsen) of naar rato andere dierenverblijven te slopen mits:
 - De locatie in aanmerking komt voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte-regeling,
 - De locatie in het buitengebied ligt,

² Er wordt gemeten van functievlak tot functievlak (bouwvlak).

- Herbouw daarna niet meer mogelijk is, en
 - Dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld. Restant meters kunnen slechts eenmaal aan een andere locatie worden toebedeeld.
- d. Voor locaties met de aanduiding intensieve veehouderij die een vergunning hadden voor het houden van pelsdieren (nertsen), geldt een minimum van 5.000m² aan dierenverblijf vergund voor het houden van pelsdieren om deel te kunnen nemen aan de regeling;
 - e. Voor locaties genoemd onder artikel 5 geldt dat de locatie in werking dient te zijn geweest met een peildatum van 1 januari 2020;

Algemene verplichtingen

Artikel 6: De verplichtingen voor iedere deelnemer aan de regeling zijn:

- a. De initiatiefnemer zorgt voor de ruimtelijke procedure om de functie te wijzigen, dit heeft ook betrekking op de agrarische bedrijfswoning(en) indien die aanwezig is (zijn). Het functievlak wordt op maat gemaakt, afgestemd op de nieuwe situatie;
- b. De initiatiefnemer zorgt voor het slopen van alle agrarische bedrijfsgebouwen en alle bijbehorende voorzieningen (zoals erfverharding, bouwwerken etc.);
- c. De omgevingsvergunning voor de milieubelastende activiteit is ingetrokken of de deelnemer heeft een melding gedaan dat diegene op de locatie niet langer landbouwhuisdieren houdt. De procedure hiervoor moet voor vaststelling van het ruimtelijk plan zijn afgerond. Na het beëindigen van de activiteiten wordt geen nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning of melding ingediend voor het houden van landbouwhuisdieren.
- d. In alle gevallen dient zeker te worden gesteld dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere functie wordt toegekend;
- e. De (nieuwe) locatie dient landschappelijk te worden ingepast
- f. Bij de realisatie van Ruimte voor Ruimte-woningen is geen financiële bijdrage verplicht in het kader van de huidige Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling Venray 2012 of al het daaropvolgend beleid op basis van afdeling 13.7 van de Omgevingswet. De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en sloop.

Overige voorwaarden

Artikel 7: voor de woning en locatie gelden de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- b. De Ruimte voor Ruimte-woning wordt gebouwd op de locatie waar ook de bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- c. De Ruimte voor Ruimte-woning(en) is op een andere locatie mogelijk wanneer de locatie uit artikel 7 lid b stedenbouwkundig of milieu-hygiënisch niet geschikt is.
- d. De locatie ligt in of aansluitend aan bestaande bebouwingslinten of -clusters in het landschap, gerelateerd aan bestaande bebouwing;
- e. De nieuw te realiseren Ruimte voor Ruimte-woning(en) sluit(en) aan op het aanwezige landschapstype en de stedenbouwkundige structuur van de omgeving, conform de gebiedsbeschrijvingen in het Ruimtelijk Kwaliteitskader 2023 (of daaropvolgende vergelijkbare regelingen).
- f. De locatie heeft een perceelbreedte van minimaal 20 meter, zodat de openheid naar achterliggend landschap gewaarborgd blijft.

- g. De verkaveling en situering gebeurt altijd in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige. Deze toetst op de regels geldend voor woningen in het buitengebied zoals opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Venray en het geldende Ruimtelijk Kwaliteitskader of daaropvolgende/aanvullende (beleids)regels.

Uitzonderingsmogelijkheid

Artikel 7: Het college van Burgemeester en Wethouders kan bij het beoordelen van aanvragen afwijken van deze beleidsregel in die gevallen dat onverkorte toepassing van de onderhavige beleidsregel voor één of meer belanghebbenden onevenredig is in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Monitoring

Artikel 8: Jaarlijks wordt in de Woonmonitor over de voortgang van deze regeling gerapporteerd.

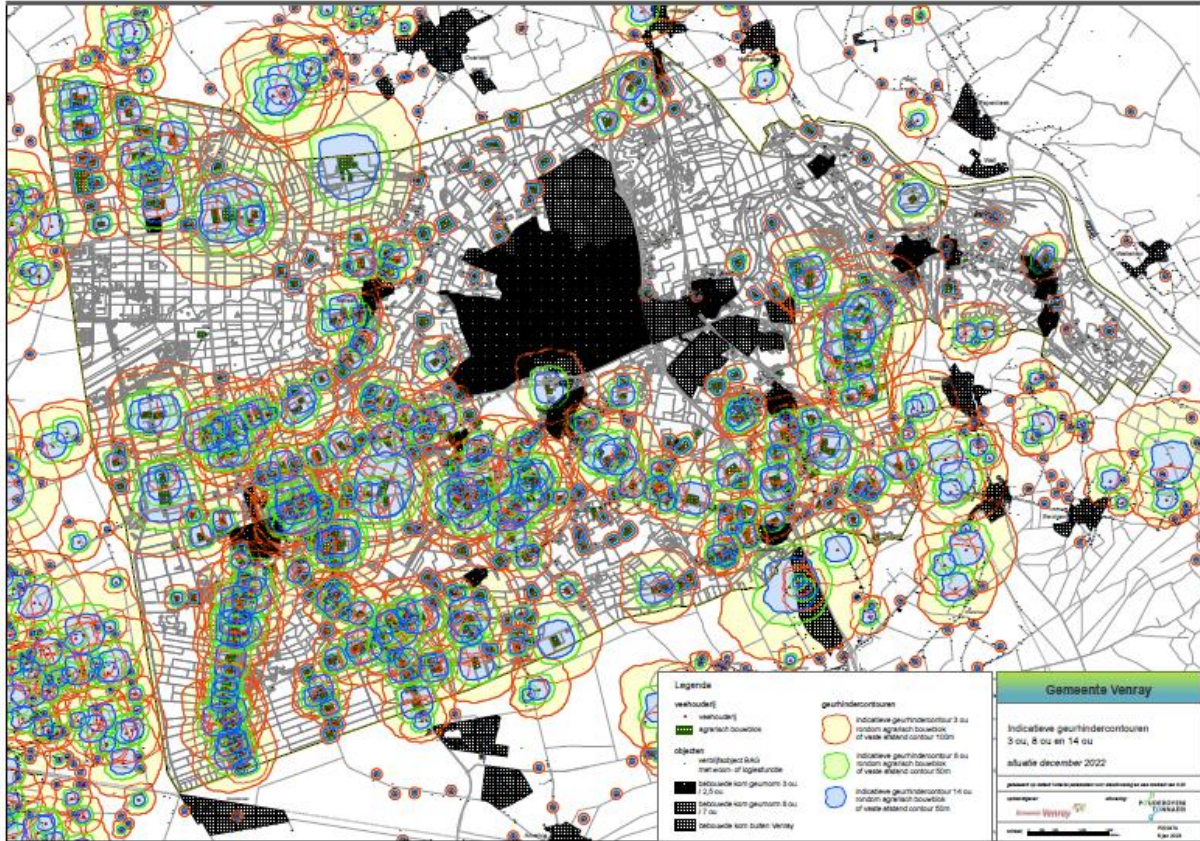
Inwerkingtreding

Artikel 9: Deze regeling treedt in werking na publicatie

Citeertitel

Artikel 10: Deze regeling wordt aangehaald als 'Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025'

6 Bijlage 1 Geurcontouren voorgrondbelasting (ind.)



Onderwerp	Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025		
Zaaknummer	Z25000045	Steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
		Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Raad datum	25 maart 2025	Teammanager	Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
		Portefeuillehouder	Daan Janssen

Openbaarheid

Ja, Per direct.

Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter bespreking

Voorstel

1. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023, zoals vastgesteld op 31 oktober 2023 in te trekken.
2. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025 vast te stellen.

Raadsvoorstel

Inleiding

Onze gemeente kent een Ruimte voor Ruimte regeling waarvan eind 2023 nog een actualisatie heeft plaatsgevonden. Er is toen bewust gekozen om de regeling tot en met 30 april 2025 te laten lopen. Dit in verband met de verschillende (landelijke en provinciale) opkoopregelingen. In praktijk is echter gebleken dat de termijn van inschrijven op opkoopregelingen is verlengd en er nieuwe opkoopregelingen aankomen. Daarnaast hebben ondernemers mogelijk meer tijd nodig om zich te oriënteren op het mogelijk staken van de bedrijfsvoering en mogelijkheden tot deelname aan de gemeentelijk Ruimte voor Ruimte regeling. Om die reden wordt nu voorgesteld geen vooraf bepaalde tijd aan de regeling te koppelen.

Daarnaast wordt voor de herijking van de regeling uit 2023 twee inhoudelijke aanpassingen voorgesteld ten opzichte van de regeling uit 2023:

- De regeling uit 2023 heeft niet voorzien in veehouderijbedrijven waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld en deelnemen aan een landelijke of provinciale opkoopregeling. Hiermee wordt er onderscheid gemaakt in verschillende bedrijven die deelnemen aan een opkoopregeling. Gezien het geringe aantal bedrijven, wordt met deze herziening hier wel in voorzien. Voorgesteld wordt om voor deze bedrijven een vaste afstandsnormering aan te houden conform het GGD advies (250 meter).
- De zogenoemde sloopplusregeling (verhouding 1 titel voor de sloop van 2500m²) ook van toepassing te verklaren voor deelnemers aan toekomstige opkoopregeling, waarbij geen subsidie wordt ontvangen voor de sloop van dierenverblijven.

Tot slot hebben er diverse tekstuele aanpassingen plaatsgevonden om de regeling leesbaarder te maken.

Via dit voorstel wordt u gevraagd een besluit te nemen omtrent de vaststelling van deze regeling.

Beoogd resultaat

Verbeteren woon- en leefmilieu voor omwonenden rondom veehouderijen en het bieden van een breder perspectief aan een deel van de stoppende (intensieve) veehouderijen.

Argumenten

1.1 en 2.1 Het is de bevoegdheid van de raad om kaders vast te stellen en in te trekken

De gemeenteraad is het orgaan dat beleidskaders in kan trekken en kan vaststellen.

2.2 Hiermee geven we invulling aan onze doelen in de omgevingsvisie

In onze omgevingsvisie hebben we aangegeven het woon- en leefmilieu rondom veehouderijbedrijven te willen verbeteren en te streven naar een afname van het aantal overlast locaties. Deelname van veehouders aan deze regeling draagt eveneens bij aan ontstening van het buitengebied.

2.3 Hiermee verminderen we de milieuoverlast op burgerwoningen

Niet alleen hebben een beperkt aantal burgerwoningen in onze dorpen te maken met geuroverlast (een overschrijding van de normwaarde voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de geurverordening), maar ook een aantal burgerwoningen buiten de dorpsgrenzen zijn in sommige gevallen overbelast. Door de regeling te verruimen dragen we bij aan een gezonder woonklimaat en bieden we stoppende intensieve veehouderijen een breder palet aan keuzes.

2.4 Bieden van maatwerk aan deelnemers van toekomstige landelijke en provinciale regelingen

Het Rijk en de provincie Limburg hebben aangegeven om met nieuwe opkoopregelingen bezig te zijn. De gemeentelijke regeling beoogd ook hier aan aanvulling op te kunnen zijn.

Raadsvoorstel

Kantttekeningen of risico's

2.1 De Ruimte voor Ruimte regeling biedt geen oplossing voor iedere stoppende veehouder

Hoewel de regeling wordt verruimd komen niet alle veehouders in aanmerking. Dit komt doordat in een aantal gevallen de landelijke regeling reeds voorziet in een volledige vergoeding voor sloop.

2.2 De Ruimte voor Ruimte regeling biedt geen oplossing voor alle overbelaste woningen

Burgerwoningen waarbij sprake is van een overbelaste situatie, veelal ontstaan door aanscherping van de milieunormen, beperken de (uitbreidings)mogelijkheden van agrarische bedrijven, maar zorgen er niet voor dat deze bedrijven verplicht zijn tot het nemen van maatregelen. De Ruimte voor Ruimte regeling biedt meer perspectief aan stoppende (intensieve) veehouderijen, maar verplicht hen niet tot deelname.

2.3 Initiatiefnemers dienen zelf Ruimte voor Ruimte locaties aan te dragen voor titels die niet op de eigen locatie gerealiseerd kunnen worden.

Hoewel het uitgangspunt van de Ruimte voor Ruimte regeling blijft dat titels in principe op de eigen, voormalige veehouderij, locatie gerealiseerd worden is dit niet altijd mogelijk of gewenst. Dit komt met name door milieu-planologische (geuroverlast van andere veehouderijen) en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Zo zijn nieuwe woningen in het buitengebied in beginsel alleen mogelijk in kernrandzones of bebouwingslinten. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader geeft wel een eerste indicatie waar de verwachting is waar het perspectief meer op wonen gericht is en de toevoeging van woningen voorstelbaar is.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt de beleidsregel gepubliceerd op overheid.nl

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling door de gemeenteraad moet de 'Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025' gepubliceerd worden wil deze een juridische werking hebben als beleidsregel. De regeling treedt in werking daags na de publicatie.

Evaluatie

Jaarlijks wordt in de Woonmonitor over de voortgang van deze regeling gerapporteerd.

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025

Bijlage 2: Concept Raadsbesluit Ruimte voor Ruimte regeling 2025

Naslagwerk

Bijlage 3: Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023

Onderwerp

Ruimte voor Ruimte 2025

Datum 25 maart 2025

Pagina 1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W van 28 januari 2025,

Overwegende dat:

met de Ruimte voor Ruimte regeling invulling wordt gegeven aan de omgevingsvisie Venray en het omgevingsprogramma landelijk gebied;

gelezen het advies van de commissie 25 februari 2025,

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet en de Algemene Wet Bestuursrecht

besluit:

1. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023, zoals vastgesteld op 31 oktober 2023 in te trekken.
2. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 maart 2025

De griffier,

S.A. Boere

Gemeentelijke regeling Ruimte voor Ruimte 2023

De gemeentelijke regeling Ruimte-voor-Ruimte is een gemeentelijke beleidsregel die tot doel heeft om de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit rondom burgerwoningen te verbeteren door in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijen en sloop van dierenverblijven de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.

Vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2023.

1 Inleiding

In de periode 2000 en 2010 zijn op basis van provinciale Ruimte voor Ruimte regeling in heel Limburg stallen gesloopt. In navolging op deze provinciale regeling heeft de gemeente Venray vanaf 2005 een eigen regeling voor het verplaatsen van intensieve veehouderijen uit de kernrandzone toegepast. Deze regeling is vervolgens als 'gemeentelijke regeling Ruimte voor Ruimte' opgenomen in de 'Kadernotitie Wonen 2011'. In 2018 is deze regeling geactualiseerd. Deze regeling komt te vervallen met het vaststellen van de 'gemeentelijke regeling Ruimte voor ruimte 2023'.

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie in 2021 is de ambitie uitgesproken om het woon-en leefmilieu rondom veehouderijen te verbeteren. Daarbij is aangegeven dat we de Ruimte-voor-Ruimte regeling gaan herijken en verbreden.

In de visie 'Veehouderij Venray'(januari 2018) staat, bij het streven naar een duurzame ontwikkeling van de veehouderij, de gezondheid van de mens centraal. Dat betekent onder meer dat de ontwikkelingen op de juiste locatie plaats vinden door een verdere ruimtelijke scheiding tussen veehouderijbedrijven en bewoners. Een gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling kan een bijdrage leveren aan de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven.

Dit document bevat de 'gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling 2023' van de gemeente Venray.

2 Ervaring en trends

Ontwikkelingen intensieve veehouderij

Binnen de intensieve veehouderij waren de laatste jaren een aantal trends waar te nemen. Er is sprake van schaalvergroting doordat locaties sterk in omvang groeien en bedrijven steeds vaker over meerdere locaties beschikken. Op steeds meer locaties zal de bereiding van veevoer en de bewerking van mest gaan plaatsvinden. Daarnaast zullen er verschillende bedrijven stoppen, onder meer door gebrek aan een opvolger en toekomstperspectief. In een beperkt aantal gevallen zal de locatie door overname worden voortgezet als veehouderijbedrijf of als een niet agrarisch bedrijf doorgaan. Meestal kiest de ondernemer om te blijven wonen en wordt de bestemming gewijzigd naar wonen.

Inmiddels zijn de opgaven in het landelijk gebied groot rondom natuurherstel, verbetering van de waterkwaliteit en de effecten van de klimaatverandering. Dit heeft ook grote gevolgen voor de agrarische bedrijven waarbij het gaat om ander grondgebruik, andere teelten, sluiten van de kringloop etc. Met name de noodzaak tot afname van de stikstofdepositie zal de intensieve veehouderij en de melkrundveehouderij raken.

De verwachting is dat als gevolg van deze ontwikkelingen de agrarische sector de komende jaren sterk zal veranderen. Het Rijk stelt een aantal regelingen beschikbaar om de bedrijven te ondersteunen bij het innoveren, omschakelen, verplaatsen en stoppen.

Ervaring Ruimte voor Ruimte

In het kader van de twee tranches van de provinciale aanpak van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (RvR) is er in de gemeente Venray bijna 80.000 m² stalruimte gesloopt waarbij is vastgelegd dat er 77 RvR-woningbouwtitels binnen de gemeente Venray worden gerealiseerd. De deelnemende bedrijven lagen verspreid over het gehele buitengebied.

De 35 RvR-woningen uit de eerste tranche zijn geregeld. De 42 RvR-woningen uit de tweede tranche van de RvR-regeling zijn inmiddels grotendeels verkocht of zijn planologisch vastgelegd. Voor een klein deel van de woningen die planologisch zijn vastgelegd, wordt gezocht naar alternatieve locaties. Daarmee heeft de gemeente Venray voldaan aan haar inspanningsverplichting.

In het kader van de 'gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling' zijn vanaf 2005 afspraken gemaakt voor de verplaatsing van 15 veehouderijbedrijven uit de kernrandzone van een dorp. Daarvoor zijn 38 RvR-woningbouwtitels toegekend. Een groot deel daarvan is inmiddels gebouwd of planologisch toegekend. Op basis van de gemeentelijke regeling van 2018 zijn een vijftal woningbouwtitels, via de zogenoemde sloopplusregeling, toegekend.

Type woning

Een RvR-woningbouwtitel resulteert in een relatief grote eengezinswoning op een grote kavel liggend aan de rand van dorp of wijk. De RvR-woningbouwtitel wordt vaak als RvR-kavel in de markt gezet. De afgelopen jaren is een deel van de (provinciale en gemeentelijke) RvR-kavels niet verkocht, respectievelijk gebouwd. De verwachting is dat dit vooral komt door enerzijds een ruim aanbod van RvR-kavels en anderzijds door een teruglopende vraag als gevolg van de veranderende woonbehoefte.

We spelen op deze veranderende behoefte in door een RvR-woningbouwtitel niet alleen inzetbaar te laten zijn voor een relatief grote eengezinswoning op een grote kavel liggend aan de rand van dorp of wijk. Een RvR-woningbouwtitel geeft de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 875m³ bouwvolume, waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Het verstrekken van een RvR-woningbouwtitel is een financieringsmiddel, maar door deze voor meerdere woningtypen inzetbaar te maken wordt beter aangesloten bij de vraag.

3 Doel en werkingsgebied

Doel

De 'gemeentelijke Ruimte Voor Ruimte regeling 2023' is een stimuleringsregeling voor stoppende intensieve veehouderijbedrijven.

Daarmee draagt de regeling bij aan de doelen uit de omgevingsvisie 2021, de 'Visie Veehouderij Venray 2018' en het omgevingsprogramma landelijk gebied. Doel is een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving van veehouderijen gericht op het welbevinden en de gezondheid van de bewoners waarbij geur, fijnstof, endotoxine, geluid, etc. een rol spelen.

De regeling is gericht op het beëindigen van de veehouderijlocatie en het slopen van de dierenverblijven. Om die reden is de regeling niet van toepassing op bedrijven die feitelijk al jaren niet meer in werking zijn. Dit betekent overigens niet dat een dierenverblijf in het kader van reguliere bedrijfsvoering niet tijdelijk leeg kan staan of heeft gestaan. Er kan dan nog steeds sprake zijn van gebruik op een bedrijfseconomische gangbare wijze. Hierbij kan gedacht worden aan leegstand tussen het afvoeren van een ronde vleesvarkens of -kuikens en de komst van een nieuwe ronde, of aan tijdelijke leegstand als gevolg van een dierziekte. Kortdurende leegstand hoeft dus geen reden te zijn om niet voor deze regeling in aanmerking te komen, zolang de leegstand het gevolg is van omstandigheden die passen in het normale bedrijfsproces.

De Rijksregelingen voor de beëindiging van de veehouderijbedrijven dragen ook bij aan de gemeentelijke doelen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Venray. Om die reden is de gemeentelijke regeling niet van toepassing voor de deelnemen aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij plus (LBV-plus) of toekomstige daarmee vergelijkbare regelingen. Deelnemers aan deze regeling zijn verplicht tot sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en ontvangen een vergoeding voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De gemeentelijk regeling is alleen deels van toepassing bij de LBV omdat bij deze regeling sloop wel is verplicht terwijl de ondernemer geen vergoeding voor de sloop krijgt. Voor voormalige nertsenhouders geldt eveneens dat zij een vergoeding hebben ontvangen voor de beëindiging van hun bedrijf. Indien zij geen vergoeding ontvangen voor de sloop van de nertsenfarms komen ook zij in aanmerking voor deze regeling. Hierbij wordt een verhouding passend bij de voorzieningen voor het houden van nertsen gehanteerd.

Volkshuisvestingsbeleid

Net als bij de voorgaande regelingen dient deze regeling geen beleidsdoel vanuit het oogpunt van volkshuisvesting. Het is namelijk een stimuleringsregeling waarbij de RvR-woningen een financieringsmiddel zijn. De deelnemer financiert de sloop met de verkoopopbrengst van de woningtitel met of zonder bouwperceel.

Bij de toekenning van teveel RvR-woningbouwtitels ontstaat er een overaanbod op de markt waardoor er problemen ontstaan bij het vinden van voldoende bouwkavels.

De aanpassing om met de RvR-woningbouwtitels ook kleinere wooneenheden en bijzondere woonvormen te realiseren zorgt ervoor dat er beter wordt voorzien in de actuele marktbehoefte. Conform de eerdere regeling blijft de voorkeursvolgorde voor de realisatie van woningen om dit in de eerste plaats te doen op de locatie waar de stallen worden gesloopt. Indien dit vanwege milieu planologische belemmeringen of stedenbouwkundige aspecten niet mogelijk is, dient te worden gekeken naar aanvaardbare locaties. Solitair gelegen woningen in het buitengebied blijven daarbij ongewenst. Gelet op de ligging van de meeste veehouderijen in onze verwachting dat vaker dan voorheen deze woningen niet op de eigen locatie gerealiseerd kunnen worden. Aanvaardbare locaties zijn veelal gelegen in de kernrandzones of bebouwingsclusters binnen onze gemeente. Het ruimtelijk kwaliteitskader biedt een nader afwegingskader en kent een aantal gebieden met een specifiek toekomstperspectief gericht op wonen. Dit perspectief schetst gebieden waar de toevoeging van extra woningen mogelijk zijn, maar een afweging per locatie blijft noodzakelijk.

Werkingsgebied

De RvR-regeling kan worden ingezet bij veehouderijen waar een afname van de emissie, door het treffen van technische maatregelen, niet voldoende is om een aanvaardbaar woon-en verblijfklimaat voor de omliggende woningen te garanderen. In dat geval is het wenselijk dat het intensieve veehouderijbedrijf wordt beëindigd en de stallen worden verwijderd. Hiermee ontstaat er een verbetering van het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit.

Als er tevens sprake is van een bedrijfsverplaatsing, dan is van belang dat de nieuwe locatie toekomstbestendig is. Dit sluit aan bij een ander doel uit de visie Veehouderij Venray, namelijk dat de intensieve veehouderij zich ontwikkelt op locaties waar sprake is van een goede ontsluiting en weinig belemmeringen.

Voor het bepalen welke bedrijven in aanmerking komen is de geurbelasting op de omliggende burgerwoningen (in kern en buitengebied) leidend. Het doel is namelijk de vermindering van de belasting op burgerwoningen en dus de bijdrage van het bedrijf aan de emissie op de burgerwoning.

Bedrijven komen in aanmerking als de geuremissie van het veehouderijbedrijf zo hoog is dat er sprake is van een overschrijding van de geurnorm bij de burgerwoningen binnen onze gemeentegrenzen. Uitgangspunt is de geurnorm van 3 Ou voor woningen in de dorpen en wijken, zoals is vastgelegd in de huidige geurverordening. De geurnorm van 8 Ou voor woningen in het overgangsgebied en 14 Ou voor woningen in het buitengebied. Als bij de actualisatie van de geurverordening blijkt dat een andere norm gewenst is, kan dit aanleiding zijn om de RvR-regeling aan te passen.

Bij het bepalen of sprake is van een overschrijding van de geurnorm wordt uitgegaan van een actuele geurberekening op het moment het aantal woningbouwtitels wordt vastgesteld voor de betreffende locatie via een anterieure overeenkomst. Formele vaststelling vindt plaats via een ruimtelijke procedure.

4 Looptijd en bereik

Looptijd

De looptijd van deze regeling beoogd om aan te sluiten bij de landelijke beëindigingsregelingen van het kabinet. De regeling beoogd immers een aanvulling te zijn op deze landelijke regelingen en invulling te geven aan de ruimhartigheid die van gemeenten wordt gevraagd. Om de regeling zo effectief mogelijk in te zetten is het voorstel deze voor een periode van 18 maanden van kracht te laten zijn, zodat veehouderijen de mogelijkheid hebben zich te oriënteren op de mogelijkheden en aan veehouderijen helderheid te bieden over de (on)mogelijkheden om gebruik te maken van deze regeling.

Uitzonderingsmogelijkheid

Hoewel geprobeerd is om de regeling zo goed mogelijk op alle voorkomende gevallen van toepassing te laten zijn kan zich onverhoopt een situatie voordoen waar deze regeling niet volledig in voorziet. Voor specifieke gevallen, waarvan in redelijkheid en billijkheid mag worden aangenomen dat de regeling niet beoogd had om deze gevallen uit te zonderen, kan een uitzonderingsmogelijkheid worden geboden.

Bereik

Bijlage 1 biedt een overzicht van de aanwezige veehouderijen en bijbehorende geurcontouren op basis van een in 2022 uitgevoerde inventarisatie.

Op dit moment is niet in te schatten wat de effecten zijn van de landelijke beëindigingsregelingen van het kabinet, maar de gemeente Venray wil hier zo optimaal mogelijk op inspelen. De regeling kent daarom geen maximum aantal te vergeven woningen en streeft daarbij naar het zoveel mogelijk bouwen naar behoefte door het realiseren van andere woningtypen mogelijk te maken. Wel is onderscheid gemaakt in veehouderijen die eigenstandig beëindigen zonder gebruik te maken van landelijke regelingen en beëindiging van veehouderijen die gebruik maken van een landelijke beëindigingsregeling. Veehouderijen die eigenstandig hun bedrijf beëindigen kunnen dit tegen een verhouding 1 woningbouwtitel voor de sloop van 1.000m² dierenverblijf. Veehouderijen die gebruik maken van een landelijke beëindigingsregeling, die niet reeds een vergoeding verstrekt voor de sloop van de dierenverblijven, komen in aanmerking voor 1 woningbouwtitel bij de sloop van 2500m² dierenverblijf. Specifiek voor nertsenhouders geldt een verhouding van 1 woningbouwtitel voor de sloop van 10.000m².

Het is mogelijk om als stoppende veehouderijen vierkante meters aan te vullen / te verkopen aan een andere locatie, mits deze locaties eveneens voldoen aan de voorwaarden van deze regeling.

5 Regeling

Een bijdrage op basis van de 'gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling 2023' is alleen mogelijk als beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en sloop van de dierenverblijven een maatschappelijke meerwaarde oplevert. Er is sprake van maatschappelijke meerwaarde wanneer er een verbetering van het woon- en leefklimaat en een ruimtelijke kwaliteitswinst plaatsvindt. In onderstaande punten staan de voorwaarde opgesomd voor deelname aan de 'gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling 2023'

Voorwaarden voor deelname:

Artikel 1: Een locatie komt in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte-regeling als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het veehouderijbedrijf veroorzaakt op basis van een geldende vergunning een overschrijding van de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray 2011 (of daaropvolgende verordeningen) bij minimaal 1 burgerwoning die binnen de plangrens ligt van een bestemmingsplan gelegen binnen de gemeente Venray.
- b. Er is een agrarisch bouwvlak aanwezig dat op basis van het bestemmingsplan een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' heeft.
- c. De locatie is in de afgelopen drie jaar aantoonbaar in werking geweest met als peildatum de afkondiging van deze Ruimte voor Ruimte regeling.
- d. Er is minimaal 1.000 m² dierenverblijf¹ aanwezig.
- e. Voor locaties met de aanduiding intensieve veehouderij die benut zijn voor het houden van pelsdieren (nertsen) geldt een minimum van 5.000m² aan dierenverblijf gericht op het houden van pelsdieren.
- f. Voor locaties genoemd onder 1 e geldt dat de locatie in werking dient te zijn geweest met een peildatum van 1 januari 2020

Uitsluitingsgronden:

Artikel 2: De Ruimte voor Ruimte-regeling is niet van toepassing als minimaal één van onderstaande situaties aan de orde is:

- a. De Ruimte voor Ruimte regeling is niet van toepassing indien de locatie deelneemt aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij Plus (LBV+)
- b. Artikel 3 van deze regeling is niet van toepassing indien de locatie deelneemt aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV).
- c. Artikel 4 van deze regeling is niet van toepassing indien voor de locatie andere (subsidie)regelingen van toepassing zijn gericht op de sloop van de gebouwen
- d. De Ruimte voor Ruimte-regeling is niet van toepassing als het bedrijf na beëindiging van de veehouderij het als agrarisch bedrijf wil voortzetten.

¹ Dierenverblijf: gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren of een ander bouwwerk voor het houden van pelsdieren met inbegrip van bijbehorende voorzieningen en daartoe behorende gebouwen

Voorwaarden eigenstandige beëindiging

Artikel 3: De eigenaar van de betreffende locatie komt in aanmerking voor het recht op een Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitel als wordt voldaan aan de criteria onder artikel 1 en 2, waarbij:

- a. Er wordt één woningbouwtitel toegekend voor de sloop voor elke 1.000 m² dierenverblijf.
- b. Eén woningbouwtitel geeft recht op de realisatie van maximaal 875m³ woningbouwvolume, desgewenst inzetbaar voor meerdere wooneenheden binnen één bouwmassa, inclusief eventuele aan- en bijgebouwen.
- c. Er wordt gerekend met hele Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitels. Het restant minder dan 1.000m² kan niet ingezet worden als deel van een woning. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000m² door aanvullend dierenverblijf te slopen mits:
 - de locatie in aanmerking komt voor deelname aan deze-regeling op basis van artikel 3
 - de locatie ligt in het buitengebied,
 - herbouw daarna niet meer mogelijk is, en
 - dit bij voorkeur in één ruimtelijke procedure wordt geregeld, restant meters kunnen slechts eenmaal aan een andere locatie worden toebedeeld.
- d. Een bedrijfsgebouw wordt niet meegerekend als dit wordt ingezet als bijgebouw bij de woning of als bedrijfsgebouw in geval van een niet-agrarisch of recreatief bedrijf.

Voorwaarden bij gebruik van landelijke en/of provinciale beëindigingsregelingen

Artikel 4: De eigenaar van de betreffende locatie die deelneemt aan een saneringsregeling, maar geen subsidie of tegemoetkoming ontvangt voor de sloop van de bebouwing, komt in aanmerking voor een Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitel, waarbij:

- a. Er wordt één woningbouwtitel toegekend voor de sloop voor elke 2.500 m² dierenverblijf.
- b. Eén woningbouwtitel geeft recht op de realisatie van maximaal 875m³ woningbouwvolume inclusief eventuele aan- en bijgebouwen, desgewenst inzetbaar voor meerdere wooneenheden binnen één bouwmassa, inclusief eventuele aan- en bijgebouwen.
- c. Er wordt gerekend met hele Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitels. Het restant minder dan 2.500m² kan niet ingezet worden als deel van een woning. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 2.500m² door aanvullend dierenverblijf te slopen mits:
 - locatie in aanmerking komt voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte-regeling
 - de locatie ligt in het buitengebied,
 - herbouw daarna niet meer mogelijk is, en
 - dit bij voorkeur in één ruimtelijke procedure wordt geregeld, restant meters kunnen slechts eenmaal aan een andere locatie worden toebedeeld.

Voorwaarden voor voormalige locaties gericht op het houden van pelsdieren

Artikel 5: De eigenaar van een voormalige locatie gericht op het houden van pelsdieren (nertsen), maar geen subsidie ontvangt voor de sloop van de bebouwing, komt in aanmerking voor een Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitel, waarbij:

- a. In afwijking van artikel 1 lid a er geen sprake hoeft te zijn van overschrijding van de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de verordening geurhinder en veehouderij 2011 (of daaropvolgende verordeningen) bij minimaal 1 burgerwoning die binnen de plangrens ligt van een bestemmingsplan gelegen binnen de gemeente Venray.
- b. Er wordt één woningbouwtitel toegekend voor de sloop van 10.000m² dierenverblijf gericht op het houden van pelsdieren (nertsen).

- c. Het restant minder dan 10.000 m² komt niet in aanmerking voor een RvR-woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 10.000m² door aanvullend dierenverblijf gericht op het houden van pelsdieren (nertsen) of naar rato andere dierenverblijven te slopen mits :
- de locatie in aanmerking komt voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte-regeling
 - de locatie ligt in het buitengebied,
 - herbouw daarna niet meer mogelijk is, en
 - dit bij voorkeur in één ruimtelijke procedure wordt geregeld, restant meters kunnen slechts eenmaal aan een andere locatie worden toebedeeld.

Algemene voorwaarden

Artikel 6: De voorwaarden voor iedere deelnemer aan de regeling zijn:

- a. De verplichting is dat alle bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden verwijderd;
- b. Het uitgangspunt is dat de Ruimte voor Ruimte-woning(en) levensloopbestendig gebouwd wordt;
- c. Het uitgangspunt is dat de Ruimte voor Ruimte-woningen(en) worden gebouwd op de locatie waar ook de bedrijfsgebouwen worden gesloopt.
- d. De Ruimte voor Ruimte-woning(en) is op een andere locatie mogelijk als de locatie uit artikel 6 lid c stedenbouwkundig of milieu-hygiënisch niet geschikt is.
- e. Een locatie voor Ruimte voor Ruimte-woning(en) moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
 - De locatie ligt in of aansluitend aan bestaande bebouwingslinten of -clusters in het landschap, gerelateerd aan bestaande bebouwing, bij voorkeur in de nabijheid van een dorp (kernrandzone) of in de oranje/blauw aangeduide gebieden binnen het Ruimtelijk Kwaliteitskader (met gebiedsperspectief wonen / gemengd).
 - De nieuw te realiseren Ruimte voor Ruimte-woning(en) sluiten aan op het aanwezige landschapstype en de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.
 - Als eerste dient gekeken te worden of de huidige (agrarische) woning gesplitst kan worden om zodoende 1 extra woontitel te creëren. In dit geval dient sloop te worden gerealiseerd dat in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst of 5.000 m² aan dierenverblijf gericht op het houden van nertsen.
 - De locatie heeft een perceelbreedte van minimaal 20 meter, zodat de openheid naar achterliggend landschap gewaarborgd blijft.
 - De verkaveling en situering gebeurt altijd in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige. Deze toetst op de regels geldend voor woningen in het buitengebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan/omgevingsplan Buitengebied of Buitengebied Oost, de welstandsnota 'Wederzijds Vertrouwen' en het geldende Ruimtelijk Kwaliteitskader of daaropvolgende/aanvullende (beleids)regels.
- f. Een bedrijfsgebouw wordt niet meegerekend als dit wordt ingezet als bijgebouw bij de woning of als bedrijfsgebouw in geval van een niet-agrarisch of recreatief bedrijf.
- g. Bij de realisatie van Ruimte voor Ruimte-woningen is geen bijdrage verplicht in het kader van de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling Venray 2012 of alle daarop

volgende visies. De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en sloop.

Verplichtingen

Artikel 7: De initiatiefnemer gaat de volgende verplichtingen aan:

- a. De milieuvergunning- en/of milieumeldingen voor de locatie worden in het kader van deze regeling volledig ingetrokken en er kan later geen milieuaanvraag of -melding voor het bedrijfsmatig houden van dieren worden ingediend.
- b. De initiatiefnemer zorgt voor de ruimtelijke procedure om de bestemming te wijzigen, dit heeft ook betrekking op de agrarische bedrijfswoning(en) indien die aanwezig is (zijn). Het bestemmingsvlak wordt op maat gemaakt, afgestemd op de nieuwe situatie.
- c. De initiatiefnemer zorgt voor het slopen van alle agrarische bedrijfsgebouwen en alle bijbehorende voorzieningen (zoals erfverharding, bouwwerken etc.).
- d. In alle gevallen dient zeker te worden gesteld dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend.

Uitzonderingsmogelijkheid

Artikel 8: Het college van Burgemeester en Wethouders kan bij het beoordelen van aanvragen afwijken van deze beleidsregel in die gevallen dat onverkorte toepassing van de onderhavige beleidsregel voor één of meer belanghebbenden onevenredig is in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Monitoring

Artikel 9: Jaarlijks wordt in de Woonmonitor over de voortgang van deze regeling gerapporteerd.

Inwerkingtreding

Artikel 10: a. Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 november 2023

b. Deze regeling vervalt met ingang van 1 mei 2025

Citeertitel

Artikel 11: Deze regeling wordt aangehaald als Ruimte-voor-Ruimte regeling gemeente Venray 2023

6 Bijlage 1 Geurcontouren voorgrondbelasting (ind.)

