
Onderwerp Ruimte voor Ruimte regeling 2023

Zaaknummer	Z23003213	Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	19 september 2023	Afdeling/Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Mathilde Mollenhorst	Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Daan Janssen op 11 september 2023

Openbaarheid

Ja, per direct.

Bevoegd orgaan

Raad

Ter bespreking aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

ADVIES

De gemeenteraad voor te stellen overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel:

1. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2018, zoals vastgesteld op 18 december 2018 in te trekken.
2. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023 vast te stellen.

Inleiding

Onze gemeente kent een Ruimte voor Ruimte regeling waarvan de laatste actualisatie in 2018 heeft plaatsgevonden. Doel van de regeling uit 2018 was om de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit rondom onze kernen en wijken te verbeteren door de bouw van woningen (de zogenoemde Ruimte voor Ruimte titels) toe te kennen in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijen.

De belangrijkste voorwaarden voor deelname aan deze regeling zijn de ligging van het intensieve veehouderijbedrijf binnen 400 meter van een dorp en het veroorzaken van geuroverlast op minimaal één burgerwoning. Aan bedrijven die aan de voorwaarden voldoen kan per 1.000m² sloop van bedrijfsgebouwen een Ruimte voor Ruimte titel worden toegekend.

Naast deze regeling is maatwerk, gebaseerd op de Ruimte voor Ruimte regeling, toegepast bij deelnemers aan de Saneringsregeling Varkenshouderij (Srv). Hierbij is door een aantal deelnemers gebruik gemaakt van de zogenoemde sloopplusregeling. Deelnemers aan de Srv konden binnen deze regeling stallen, waarvoor geen sloopverplichting gold en waaraan ook geen subsidie was toegekend, inzetten voor een Ruimte voor Ruimte titel. Deze deelnemers moesten voldoen aan 2500m² sloop van bedrijfsgebouwen om een ruimte voor ruimte titel toegekend te krijgen.

Voor de herijking en verbreding van de regeling 2023 worden een vijftal aanpassingen voorgesteld:

1. Een verbreding door alle veehouderijen in aanmerking te laten komen, waarbij een veehouderijbedrijf geuroverlast veroorzaakt op minimaal één burgerwoning.
2. De zogenoemde sloopplusregeling (verhouding 1 titel voor de sloop van 2500m²) ook van toepassing te verklaren op deelnemers aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV).
3. Voormalige nertsenhouders de mogelijkheid te bieden om sloop van hun leegstaande nertsenfarms in te zetten voor het verkrijgen van een titel.
4. Ruimte voor Ruimte titels mogen ingezet worden voor de realisatie van meerdere woningen.
5. De looptijd wordt beperkt tot anderhalf jaar er is een mogelijkheid opgenomen om in uitzonderlijke gevallen maatwerk te kunnen leveren via een uitzonderingsmogelijkheid

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

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. Als concrete actie staat hierbij het herijken en verbreden van de huidige Ruimte voor Ruimte regeling benoemd. Deelname van veehouders aan deze regeling draagt eveneens bij aan ontstening van het buitengebied.

2.3 Hiermee geven we deels uitvoering aan de aangenomen motie uit 2020

In 2020 is een motie aangenomen om de mogelijkheden voor verbreding van de Ruimte voor Ruimte regeling te onderzoeken voor de Kadernota van 2002 en verbetering voor de leefomgeving als uitgangspunt te nemen. Het flankerend beleid is in 2021 onderzocht en de uitkomsten hiervan zijn via een raadsinformatiebrief aan u aangeboden. Zoals aangegeven in de beantwoording van gestelde vragen in september 2022 is actualisatie van de regeling onderdeel van het omgevingsprogramma landelijk gebied. In deze beantwoording is aangegeven eerst te komen tot een ruimtelijk kwaliteitskader. In deze beantwoording is eveneens aangegeven dat bij mogelijkheden tot verruiming, vergelijkbaar zoals bij de Saneringsregeling Varkenshouderij, we dit gericht oppakken. We bieden de verruimde regeling nu gelijktijdig met het Ruimtelijk Kwaliteitskader aan en zien mogelijkheden om de verruiming zoals toegepast bij de Saneringsregeling Varkenshouderij breder toe te passen.

2.4 Hiermee verminderen we de geuroverlast 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.

2.5 Bieden van maatwerk aan deelnemers Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij

Op dit moment staan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij en de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij plus open voor inschrijving. Binnen de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij plus is er sprake van een verplichting tot sloop en staat hier ook een passende vergoeding tegenover. Bij de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij is er wel sprake van een verplichting tot sloop, maar staat hier geen vergoeding tegenover. We stellen daarom voor om deze groep, net als eerder bij de Saneringsregeling Varkenshouderij, deel te laten nemen tegen een verhouding van 1:2500m². Deze veehouderijbedrijven dienen wel nog steeds aan te tonen dat er sprake is van een geuroverlast op minimaal één burgerwoning. Indien andere vergelijkbare regelingen geopend is de Ruimte voor Ruimte regeling hier ook op van toepassing.

2.6 Bieden van maatwerk aan voormalige nertsenhouders

Voor nertsenhouders geldt dat de Rijksoverheid gemeenten heeft opgeroepen om ruimhartig mee te denken bij het zoeken naar oplossingen voor voormalige nertsenhouders. Door de coronacrisis moest deze groep vroegtijdig, 8 januari 2021 in plaats van 1 januari 2024, haar bedrijfsactiviteiten beëindigen. De stoppersregeling voor deze groep bestaat uit nadeelcompensatie, een subsidie voor sloop en ombouw, een sociaal economisch plan voor medewerkers en in uitzonderlijke gevallen een tegemoetkoming in de pensioenvoorziening. We hebben hierbij verkend hoe omliggende gemeenten hiermee zijn omgegaan en ook gekeken hoe dit te vertalen naar de specifieke Venrayse situatie. Daarnaast kiest de provincie Limburg ervoor om geen provinciale regeling in het leven te roepen. We hebben daarbij ook kennis genomen van de provinciale Brabantse beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en dit als input gebruikt voor een passende verhouding. Gelet op de Rijksregeling en de verhouding van 1:2500 voor deelnemers aan de Srv zijn wij van mening met een verhouding van sloop van 1:10.000m² nertsenfarms voor een woningbouwtitel en de mogelijkheid om deze m² met de sloop van andere locaties aan te vullen een passend aanbod te doen.

2.7 We geven gehoor aan de oproep van het Rijk om ruimhartig te zijn en mee te denken

Zowel in het kader van het verplicht eerder moeten stoppen van de nertsenhouders als in het kader van de landelijke beëindigingsregelingen is door de Rijksoverheid opgeroepen om met stoppende nertsenhouders en veehouders mee te denken over mogelijkheden voor herbesteding van het vrijkomende perceel. Door de Ruimte voor Ruimte regeling te verbreden en te verruimen geven we, binnen de grenzen van redelijkheid en met oog voor de lokale situatie, gehoor aan deze oproep. Voor gevallen die strikt genomen niet voldoen aan deze regeling, maar waarvan duidelijk is dat we wel beoogd hebben om deze deel te laten nemen is een uitzonderingsmogelijkheid opgenomen. De uiteindelijke besluitvorming hierover is aan u als raad bij vaststelling van het desbetreffende omgevingsplan.

2.8 Verbreding van woningtypen sluit beter aan bij de behoefte

Zoals ook aangegeven is het omgevingsprogramma wonen verwachten we een toenemende vraag naar kleinere en betaalbare woningen. Van oudsher zijn Ruimte voor Ruimte woningen juist woningen met een grote inhoudsmaat. Hoewel we vasthouden aan de omvang (bouwvolume van maximaal 875m³) wordt het mogelijk om hier meerdere woningen in te realiseren. Qua uitstraling dient hierbij wel te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

2.9 Binnen de gemeentelijke organisatie is een proces ingericht voor de afhandeling van aanvragen

Voor stoppende veehouderijbedrijven die gebruik maken van de Landelijke beëindigingsregeling is binnen de organisatie een team en proces ingericht om deze deelnemers zo optimaal mogelijk te faciliteren. We verwachten dat de meeste veehouders die gebruik maken van deze regeling dit in combinatie met de landelijke beëindigingsregeling zullen doen.

2.10 Er is een zorgvuldig proces doorlopen

De conceptregeling is voorgelegd aan een drietal adviseurs die geregeld initiatiefnemers adviseren in ons buitengebied. Daarnaast hebben zowel met individuele nertsenhouders als het collectief van nertsenhouders meerdere bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Tijdens deze overleggen is ook stilgestaan bij verschillende aspecten zoals benoemd in de brief van de nertsenhouders. Wel hebben deze overleggen mede geleid tot de mogelijkheid om Ruimte voor Ruimte titels voor meerdere woningtypen inzetbaar te maken en de mogelijkheid te bieden om aanvullende m² van andere veehouders te kunnen inzetten.

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. Enerzijds doordat in een aantal gevallen de landelijke regeling reeds voorziet in een volledige vergoeding voor sloop. Anderzijds doordat er ook intensieve veehouderijbedrijven zijn die geen overlast veroorzaken op minimaal één burgerwoning. Zij voldoen niet aan de voorwaarde voor deelname aan de regeling.

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 en vermeld in het weekblad Peel en Maas.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling door de gemeenteraad moet de 'Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023' gepubliceerd worden wil deze een juridische werking hebben als beleidsregel. De regeling treedt in werking daags na de publicatie.

Evaluatie

De regeling staat open voor de periode van 1,5 jaar en eindigt van rechtswege op 1 mei 2025. Voor continuering van de regeling, zowel in gelijkblijvende als in aangepaste vorm, is aparte besluitvorming noodzakelijk.

Bijlagen

Raadsvoorstel Ruimte voor Ruimte regeling 2023
Ruimte voor Ruimte regeling Venray 2023
Raadsbesluit Ruimte voor Ruimte regeling 2023

Naslagwerk

Ruimte voor Ruimte regeling Venray 2018
Motie Ruimte voor Ruimte-regeling
Beantwoording schriftelijke vragen regeling Ruimte voor Ruimte

Onderwerp

Ruimte voor Ruimte regeling 2023

Datum 31 oktober 2023

Pagina 1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W van 19 september 2023,

overwegende dat:

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

gelezen het advies van de commissie van 10 oktober 2023,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene Wet Bestuursrecht

besluit:

1. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2018, zoals vastgesteld op 18 december 2018, in te trekken.
2. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 31 oktober 2023

De voorzitter,

De griffier,

M.C. Uitdehaag

S.A. Boere

Onderwerp	Ruimte voor Ruimte regeling Venray 2023		
Zaaknummer	Z23003213	Steller	Mathilde Mollenhorst
		Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Raad datum	31 oktober 2023	Teammanager	Veronique Nabben
		Portefeuillehouder	Daan Janssen

Openbaarheid

Ja, per direct.

Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter bespreking

Voorstel

1. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2018, zoals vastgesteld op 18 december 2018 in te trekken.
2. de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023 vast te stellen.

Inleiding

Onze gemeente kent een Ruimte voor Ruimte regeling waarvan de laatste actualisatie in 2018 heeft plaatsgevonden. Doel van de regeling uit 2018 was om de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit rondom onze kernen en wijken te verbeteren door de bouw van woningen (de zogenoemde Ruimte voor Ruimte titels) toe te kennen in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijen.

De belangrijkste voorwaarden voor deelname aan deze regeling zijn de ligging van het intensieve veehouderijbedrijf binnen 400 meter van een dorp en het veroorzaken van geuroverlast op minimaal één burgerwoning. Aan bedrijven die aan de voorwaarden voldoen kan per 1.000m² sloop van bedrijfsgebouwen een Ruimte voor Ruimte titel worden toegekend.

Naast deze regeling is maatwerk, gebaseerd op de Ruimte voor Ruimte regeling, toegepast bij deelnemers aan de Saneringsregeling Varkenshouderij (Srv). Hierbij is door een aantal deelnemers gebruik gemaakt van de zogenoemde sloopplusregeling. Deelnemers aan de Srv konden binnen deze regeling stallen, waarvoor geen sloopverplichting gold en waaraan ook geen subsidie was toegekend, inzetten voor een Ruimte voor Ruimte titel. Deze deelnemers moesten voldoen aan 2500m² sloop van bedrijfsgebouwen om een ruimte voor ruimte titel toegekend te krijgen.

Voor de herijking en verbreding van de regeling 2023 worden een vijftal aanpassingen voorgesteld:

1. Een verbreding door alle veehouderijen in aanmerking te laten komen, waarbij een veehouderijbedrijf geuroverlast veroorzaakt op minimaal één burgerwoning.
2. De zogenoemde sloopplusregeling (verhouding 1 titel voor de sloop van 2500m²) ook van toepassing te verklaren op deelnemers aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV).
3. Voormalige nertsenhouders de mogelijkheid te bieden om sloop van hun leegstaande nertsenfarms in te zetten voor het verkrijgen van een titel.
4. Ruimte voor Ruimte titels mogen ingezet worden voor de realisatie van meerdere woningen.
5. De looptijd wordt beperkt tot anderhalf jaar er is een mogelijkheid opgenomen om in uitzonderlijke gevallen maatwerk te kunnen leveren via een uitzonderingsmogelijkheid

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

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. Als concrete actie staat hierbij het herijken en verbreden van de huidige Ruimte voor Ruimte regeling benoemd. Deelname van veehouders aan deze regeling draagt eveneens bij aan ontstening van het buitengebied.

2.3 Hiermee geven we deels uitvoering aan de aangenomen motie uit 2020

In 2020 is een motie aangenomen om de mogelijkheden voor verbreding van de Ruimte voor Ruimte regeling te onderzoeken voor de Kadernota van 2002 en verbetering voor de leefomgeving als uitgangspunt te nemen. Het flankerend beleid is in 2021 onderzocht en de uitkomsten hiervan zijn via een raadsinformatiebrief aan u aangeboden. Zoals aangegeven in de beantwoording van gestelde vragen in september 2022 is actualisatie van de regeling onderdeel van het omgevingsprogramma landelijk gebied. In deze beantwoording is aangegeven eerst te komen tot een ruimtelijk kwaliteitskader. In deze beantwoording is eveneens aangegeven dat bij mogelijkheden tot verruiming, vergelijkbaar zoals bij de Saneringsregeling Varkenshouderij, we dit gericht oppakken. We bieden de verruimde regeling nu gelijktijdig met het Ruimtelijk Kwaliteitskader aan en zien mogelijkheden om de verruiming zoals toegepast bij de Saneringsregeling Varkenshouderij breder toe te passen.

2.4 Hiermee verminderen we de geuroverlast 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.

2.5 Bieden van maatwerk aan deelnemers Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij

Op dit moment staan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij en de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij plus open voor inschrijving. Binnen de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij plus is er sprake van een verplichting tot sloop en staat hier ook een passende vergoeding tegenover. Bij de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij is er wel sprake van een verplichting tot sloop, maar staat hier geen vergoeding tegenover. We stellen daarom voor om deze groep, net als eerder bij de Saneringsregeling Varkenshouderij, deel te laten nemen tegen een verhouding van 1:2500m². Deze veehouderijbedrijven dienen wel nog steeds aan te tonen dat er sprake is van een geuroverlast op minimaal één burgerwoning. Indien andere vergelijkbare regelingen geopend is de Ruimte voor Ruimte regeling hier ook op van toepassing.

2.6 Bieden van maatwerk aan voormalige nertsenhouders

Voor nertsenhouders geldt dat de Rijksoverheid gemeenten heeft opgeroepen om ruimhartig mee te denken bij het zoeken naar oplossingen voor voormalige nertsenhouders. Door de coronacrisis moest deze groep vroegtijdig, 8 januari 2021 in plaats van 1 januari 2024, haar bedrijfsactiviteiten beëindigen. De stoppersregeling voor deze groep bestaat uit nadeelcompensatie, een subsidie voor sloop en ombouw, een sociaal economisch plan voor medewerkers en in uitzonderlijke gevallen een tegemoetkoming in de pensioenvoorziening. We hebben hierbij verkend hoe omliggende gemeenten hiermee zijn omgegaan en ook gekeken hoe dit te vertalen naar de specifieke Venrayse situatie. Daarnaast kiest de provincie Limburg ervoor om geen provinciale regeling in het leven te roepen. We hebben daarbij ook kennis genomen van de provinciale Brabantse beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en dit als input gebruikt voor een passende verhouding. Gelet op de Rijksregeling en de verhouding van 1:2500 voor deelnemers aan de Srv zijn wij van mening met een verhouding van sloop van 1:10.000m² nertsenfarms voor een woningbouwtitel en de mogelijkheid om deze m² met de sloop van andere locaties aan te vullen een passend aanbod te doen.

2.7 We geven gehoor aan de oproep van het Rijk om ruimhartig te zijn en mee te denken

Zowel in het kader van het verplicht eerder moeten stoppen van de nertsenhouders als in het kader van de landelijke beëindigingsregelingen is door de Rijksoverheid opgeroepen om met stoppende nertsenhouders en veehouders mee te denken over mogelijkheden voor herbestemming van het vrijkomende perceel. Door de Ruimte voor Ruimte regeling te verbreden en te verruimen geven we, binnen de grenzen van redelijkheid en met oog voor de lokale situatie, gehoor aan deze oproep. Voor gevallen die strikt genomen niet voldoen aan deze regeling, maar waarvan duidelijk is dat we wel beoogd hebben om deze deel te laten nemen is een uitzonderingsmogelijkheid opgenomen. De uiteindelijke besluitvorming hierover is aan u als raad bij vaststelling van het desbetreffende omgevingsplan.

2.8 Verbreding van woningtypen sluit beter aan bij de behoefte

Zoals ook aangegeven is het omgevingsprogramma wonen verwachten we een toenemende vraag naar kleinere en betaalbare woningen. Van oudsher zijn Ruimte voor Ruimte woningen juist woningen met een grote inhoudsmaat. Hoewel we vasthouden aan de omvang (bouwvolume van maximaal 875m³) wordt het mogelijk om hier meerdere woningen in te realiseren. Qua uitstraling dient hierbij wel te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

2.9 Binnen de gemeentelijke organisatie is een proces ingericht voor de afhandeling van aanvragen

Voor stoppende veehouderijbedrijven die gebruik maken van de Landelijke beëindigingsregeling is binnen de organisatie een team en proces ingericht om deze deelnemers zo optimaal mogelijk te faciliteren. We verwachten dat de meeste veehouders die gebruik maken van deze regeling dit in combinatie met de landelijke beëindigingsregeling zullen doen.

2.10 Er is een zorgvuldig proces doorlopen

De conceptregeling is voorgelegd aan een drietal adviseurs die geregeld initiatiefnemers adviseren in ons buitengebied. Daarnaast hebben zowel met individuele nertsenhouders als het collectief van nertsenhouders meerdere bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Tijdens deze overleggen is ook stilgestaan bij verschillende aspecten zoals benoemd in de brief van de nertsenhouders. Wel hebben deze overleggen mede geleid tot de mogelijkheid om Ruimte voor Ruimte titels voor meerdere woningtypen inzetbaar te maken en de mogelijkheid te bieden om aanvullende m² van andere veehouders te kunnen inzetten.

Kanttekeningen en 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. Enerzijds doordat in een aantal gevallen de landelijke regeling reeds voorziet in een volledige vergoeding voor sloop. Anderzijds doordat er ook intensieve veehouderijbedrijven zijn die geen overlast veroorzaken op minimaal één burgerwoning. Zij voldoen niet aan de voorwaarde voor deelname aan de regeling.

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

De beleidsregel wordt gepubliceerd op overheid.nl en vermeld in het weekblad Peel en Maas.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing

Vervolgtraject besluitvorming

De 'Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023' betreft een beleidsregel die, wil deze juridische werking hebben, gepubliceerd moet worden. De regeling treedt in werking daags na de publicatie.

Evaluatie

De regeling staat open voor de periode van 1,5 jaar en eindigt van rechtswege op 1 mei 2025. Voor continuering van de regeling, zowel in gelijkblijvende als in aangepaste vorm, is aparte besluitvorming noodzakelijk.

Bijlagen

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023
Concept raadsbesluit Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2023

Naslagwerk

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2018
Motie Ruimte voor Ruimte-regeling
Beantwoording vragen regeling Ruimte voor Ruimte

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.)

