

B&W Adviesnota

Onderwerp	Ontwikkeling Pottevenweg 16 (Ruimte voor Ruimte)
Zaaknummer	Z24002045
B&W datum	15 oktober 2024
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 7 oktober 2024

Openbaarheid

Ja, per direct.

Bevoegd orgaan

B en W

N.v.t.

Advies

1. Geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning tussen Pottevenweg 16 en 18.

Inleiding

Op 24 maart 2022 hebben wij ons principestandpunt naar de initiatiefnemer aan de Pottevenweg 16 gestuurd. In dit standpunt hebben wij aangegeven medewerking te willen verlenen aan de omschakeling van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij alle voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd wordt. Daarnaast hebben wij aangegeven een (eventuele) realisatie van een Ruimte voor Ruimte tussen Pottevenweg 16 en 18 niet wenselijk te vinden.

30 juni 2023 ontvangen wij de eerste conceptstukken voor de ruimtelijke procedure van de locatie Pottevenweg 16. In afwijking van de beantwoording op het principeverzoek is de Ruimte voor Ruimte woning wel ingetekend en onderbouwd in de stukken. Aangezien wij dit geen wenselijke ontwikkeling vinden, hebben wij dit aangegeven aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft vervolgens herhaaldelijk contact gezocht met diverse ambtenaren en de verantwoordelijk wethouder om de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning wel mogelijk te maken. U wordt nu gevraagd een definitief standpunt in te nemen over de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning tussen Pottevenweg 16 en 18.



Figuur 1 voorgesteld bouwvlak en huidige situatie

Beoogd resultaat

Intern en extern duidelijkheid geven over de ruimtelijke (on)mogelijkheden van de locatie Pottevenweg 16.

Argumenten

1.1 Geen nieuwe woningen in het buitengebied

De hoofdregel in het buitengebied is dat het toevoegen van functies (zoals woningen) niet is toegestaan. De voornaamste reden is om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te waarborgen. Het toevoegen van woningen is het best passend in de kernen of rondom de kernen (kernrandzone). Er zijn wel uitzonderingen, zoals het splitsen van een monumentale of waardevolle boerderij of de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling. Beide zijn gericht op kwaliteit. Bij splitsen wordt ingezet op het behoud van de waardevolle bebouwing. Door de splitsing wordt er waarde gecreëerd om het bouwwerk te herstellen en te behouden.

De Ruimte voor Ruimte regeling zet in op het terugdringen van de agrarische geurdeken en een tegemoetkoming in de sanering van de stallen. In ruil hiervoor mag diegene een woning realiseren op een geschikte locatie. Geschikte locaties zijn bebouwingsconcentraties, bebouwingslinten of de kernrandzone. Iedere locatie in deze gebieden vraagt ook nog om een nadere ruimtelijke afweging.

1.1 De ontwikkeling is strijdig met de Omgevingsvisie Venray

Vanuit de omgevingsvisie staan we alleen nieuwe woningen in het agrarische gebied toe in de kernrandzones en bestaande woonclusters. Wel is de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk waar het kan.

Daarnaast zetten wij in op een betere scheiding tussen wonen en intensieve veehouderij. Het toevoegen van een woning aan de Pottevenweg 16 doet hier afbreuk aan. Aan de Rouwkuilenweg liggen namelijk meerdere (intensieve) veehouderijen. Door de toevoeging van een woning, verdicht deze locatie ten opzichte van de veehouderij.

1.2 De ontwikkeling past niet binnen de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling

De locatie Pottevenweg 16 komt niet in aanmerking voor de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling. De locatie betreft geen veehouderij met een geurcirkel. De Ruimte voor Ruimte titel (RvR titel) komt van een andere locatie waar een veehouderij gesaneerd is. Van oorsprong is dit deel van de Pottevenweg geen wooncluster en is het gebied ook niet specifiek als kernrandzone aan te duiden. Dat is een ruimtelijke randvoorwaarde om een RvR titel te laten landen. Vandaar dat we van mening zijn dat hier niet zo maar een RvR titel kan landen, aangezien het niet voldoet aan de ruimtelijke criteria uit onze RvR regeling.

1.3 De ontwikkeling past niet binnen het Ruimtelijke Kwaliteitskader (RKK)

De locatie is gelegen in het deelgebied 'jonge ontginningen'. De huidige ruimtelijke opzet van de kavel past binnen de kenmerken behorend bij dit gebied: rechtlijnige brede en grote bouwkavels aan de weg, gekenmerkt door een rationele zonering (vaak met de woning aan de weg gelegen en daarachter het bedrijfsgebouw). Binnen het RKK ligt de locatie in een gebied met de aanduiding 'perspectief wonen'. Deze gebieden liggen veelal direct grenzend aan dorpskernen of bebouwingsconcentraties. In deze perspectieven zijn wij bereid breder te kijken om de functie wonen toe te voegen, mits dit passend is binnen de ruimtelijke kenmerken van het gebied. Het toevoegen van een extra (RvR) woning op het perceel (naast het omzetten van de bedrijfswoning naar een

burgerwoning), doet in onze ogen afbreuk aan de gebiedskenmerken en het straatbeeld op de betreffende locatie en vinden wij dus niet wenselijk (zie ook hieronder 1.4 bij de stedenbouwkundige beoordeling).

1.4 De locatie is stedenbouwkundig niet geschikt voor de toevoeging van een extra woning

Door de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en de overige bedrijfsbebouwing te slopen (en in te zetten voor de sloopregeling) wordt hier een nieuwe situatie gecreëerd die passend is in de omgeving en bij de uitgangspunten van het jonge ontginnings landschap zoals beschreven in het RKK. Er ontstaat een ruime woonkavel die qua schaal en korrelgrootte passend is bij de ontginningslinten en qua maat en schaal ook passend is in de omgeving en het landschap.

Door hier een extra tweede woning tussen te plaatsen wordt:

1. de hierboven beschreven kwaliteitswinst weer teniet gedaan;
2. ontstaan er twee relatief smalle kavels die qua korrelgrootte niet passen in de omgeving en dit type landschap. De korrelgrootte van (woon)kavels in de straat is vrij ruim. Minimaal 50 tot 75 meter. De kavel van de beoogde woning kent een breedte van 25 meter. Dit doorbreekt het ritme van het straatbeeld.

1.5 Milieu lijkt geen belemmering

Uit de eerste globale toetsing blijkt dat milieu geen belemmering hoeft te zijn. Al blijkt uit de eerste geurberekeningen dat de uitkomsten dicht tegen de grenswaarden aanliggen. Een mogelijke verscherping van de geurnormen, bij een herziening van het geurbeleid kan zorgen voor een nieuw probleem.

Ambtelijk vinden wij de ruimtelijke en planologische argumenten zwaarder wegen dan de milieucomponent, ook gelet op de uitgangspunten van onze omgevingsvisie (scheiden van wonen en veehouderijen).

Kanttekeningen of risico's

U kunt anders besluiten door wel medewerking te verlenen aan de Ruimte voor Ruimte woning. De kans op precedentwerking is vrij groot. Dit doet afbreuk aan de kwaliteiten van het buitengebied en specifiek de karakteristiek van deze plek.

Communicatie

Het besluit wordt gecommuniceerd met de initiatiefnemer en zijn adviseurs.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Vervolgtraject besluitvorming

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

Bijlage 1: Beantwoording principeverzoek Potteweg 16

Naslagwerk

Niet van toepassing.

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum	24-3-2022	Behandeld door	[REDACTED]
Ons kenmerk	BRO-2022-0029	Datum uw brief	16-2-2022
Pagina	1 van 3	Uw kenmerk	
Onderwerp	het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen of Bedrijf aan de Pottevenweg 16 te Ysselsteyn		

Geachte heer [REDACTED]

Op 16 februari 2022 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen of naar Bedrijf ter plaatse van de Pottevenweg 16 te Ysselsteyn.

Wij willen onder voorwaarden medewerking verlenen aan uw verzoek.
Deze worden hieronder verder toegelicht en uitgewerkt.

Toelichting

Het betreft hier een voormalige champignonkwekerij. Inmiddels zijn de laatste jaren meerdere agrarische bedrijven in de omgeving gestopt of zijn voornemens te stoppen. Omschakeling naar een andere bestemming is dan ook een logisch vervolg.
Planologisch gezien gaat de voorkeur uit naar een woonbestemming waarbij alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en die vervolgens ingezet kunnen worden voor de sloopregeling.

In het principeverzoek geeft u aan, eventueel na sloop van de bedrijfsgebouwen, een nieuwe woning te willen realiseren. Een woning toevoegen kan niet op basis van Ruimte voor Ruimte en een Ruimte voor Ruimte titel van elders is ook niet gewenst vanwege planologische en stedenbouwkundige afwegingen. Er wordt maar beperkte ruimte geboden voor nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Het zijn dan met name locaties waar het ruimtelijk ook iets oplevert, passend in de structuur en functies van het gebied en dan met name in de linten of bebouwingsclusters, aansluitend aan de dorpskernen. Van voorgaande is hier geen sprake. Aan de Pottevenweg zien we wel steeds meer de functie wonen, vandaar dat we wel willen meewerken aan de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Echter het toevoegen van nog een extra woning past stedenbouwkundig niet aangezien er geen sprake is van een specifiek wooncluster of bebouwingslint nabij de kern(rand). Het voldoet in die zin dan ook niet aan de beleidsregels voor de RvR-regeling die we hanteren.

Wijziging naar Bedrijf

We zien een mogelijkheid de bestemming te wijzigen naar een (kleinschalig)opslagbedrijf. Echter dient daarbij ook sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering door een gedeelte sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing. Bij een omschakeling naar bestemming bedrijf is hergebruik van alle bebouwing namelijk niet aan de orde. Hier zal vervolgens ook maatwerk aan de orde zijn. Specifieke voorwaarden die we verder stellen is dat het hier dan ook alleen zal gaan om (statische) opslag. Er zal een functieaanduiding 'opslag' en een maximum bebouwd oppervlak op de verbeelding worden opgenomen.

Procedure

Omdat een wijziging van de bestemming niet past binnen het bestemmingsplan, is een bestemmingsplanprocedure (herziening bestemmingsplan) noodzakelijk inclusief een ruimtelijke onderbouwing. De locatie ligt namelijk niet in de gebiedsaanduiding 'Agrarisch gemengd'. Zowel omschakeling naar wonen of naar bedrijf (kleinschalig) moet dan ook met een bestemmingsplanherziening.

Invoering Omgevingswet

Op 1 januari 2023 gaat de Omgevingswet in. Deze nieuwe wet bundelt en moderniseert de wetten en regels over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet heeft, vóórdat de wet ingaat, al gevolgen voor de afhandeling van ruimtelijke procedures, zoals bestemmingsplannen.

Het proces om een bestemmingsplan te wijzigen, duurt gemiddeld zes maanden. De gemeente heeft bepaald dat concept-bestemmingsplannen die minimaal zes maanden vóór het ingaan van de Omgevingswet zijn ingediend, dus uiterlijk 30 juni 2022, afgehandeld worden onder de huidige regelgeving. Komt het concept bestemmingsplan later binnen, dan moet het plan al voldoen aan de nieuwe eisen van de Omgevingswet. Een definitief besluit valt dan namelijk op het moment dat de Omgevingswet geldt. Er zijn mogelijk nog alternatieve procedures. Dit hangt af van het initiatief.

Wat dit betekent voor uw initiatief, kunnen we het best bespreken in het startgesprek (zie meer hierover in de volgende paragraaf).

Startgesprek en omgevingsdialog

Vóórdat u een concept ruimtelijke plan gaat (laten) opstellen, plannen we graag een **startgesprek** met u en uw adviseur. In dit gesprek nemen we de belangrijkste inhoudelijke aandachtspunten en de procedurestappen met u en uw adviseur door, zodat we een goede start kunnen maken met de behandeling. Als u klaar bent voor dit startgesprek dan kunt u een e-mail sturen naar ruimtelijkeplannen@venray.nl. Wij adviseren u om hier niet te lang mee te wachten. De gemeente vindt een goede afstemming over uw initiatief met de omgeving van uw projectlocatie erg belangrijk. Daarom zullen we in dit startgesprek ook met u bespreken, hoe u de 'omgevingsdialog' het best zou kunnen uitvoeren.

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

Status van deze brief

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

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 – 523446 of via mailadres: gemeente@venray.nl ter attentie van [REDACTED]

Hoogachtend,

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,

[REDACTED]

teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling,

[REDACTED]

