

Arvalis B.V.
L. Peeters
Sint Jansweg 20
5928 RC VENLO

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

Datum	3-7-2019	Behandeld door	Ruud Stevens
Ons kenmerk	BRO-2019-0044	Datum uw brief	27-03-2019
Pagina	1 van 3	Uw kenmerk	
Onderwerp	het wijzigen van het bestemmingsplan aan Overbroekseweg 8 te Leunen		

Geachte heer Peeters,

Op 27 maart 2019 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ter plaatse van Overbroekseweg 8 te Leunen.

Het verzoek omvat de wijziging van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen op de hoofdlocatie en op de gekoppelde locatie de koppeling en het bouwvlak te verwijderen, zodat daar alleen de bestemming Agrarisch resteert. Daarbij wordt gevraagd om de bedrijfswoning op dit gekoppelde bouwblok te mogen verplaatsen naar een geschiktere locatie, als woning. Naar aanleiding van dit verzoek hebben wij de wenselijkheid en haalbaarheid op hoofdlijnen getoetst aan gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving. In deze brief geven wij antwoord op uw principeverzoek.

Beantwoording van het principeverzoek

U verzoekt de bedrijfswoning Overbroekseweg 8 (op de hoofdlocatie) te wijzigen in bestemming Wonen. Deze wijziging is ruimtelijk gezien acceptabel en gelet de omliggende functies is het een logische ontwikkeling om hier een woonbestemming op te leggen. Gelet op milieu (geurhinder en fijn stof) zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Een belangrijk aandachtspunt is wel de geluidbelasting van de verkeersbewegingen. De omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning op de locatie Overbroekseweg 8 is vanwege de relatief korte afstand tussen woning en weg aanleiding om de akoestische situatie te beschouwen. De akoestische situatie zal (nauwkeurig) moeten worden bepaald en op basis daarvan (en er van uitgaande dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden) moet een procedure hogere grenswaarden deel uitmaken van de ruimtelijke procedure.

Het agrarisch bedrijf Overbroekseweg 8 bestaat ook uit een gekoppeld bouwvlak waar een bedrijfsgebouw aanwezig is en waarbij een bedrijfswoning is toegekend.

ONTVANGEN 04 JUL 2019

Deze locatie heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 de huidige bestemming en het gekoppelde bouwblok met 2 bedrijfswoningen. We hebben de locatie nader onderzocht omdat het onlogisch is dat een agrarisch bedrijf met gekoppeld bouwblok 2 bedrijfswoningen mogelijk maakt; Een bedrijfswoning op de hoofdlocatie en 1 bedrijfswoning op de gekoppelde locatie. Een koppeling tussen bouwvlakken wordt gemaakt om bedrijfsbebouwing, die niet op een naastgelegen perceel ligt, te koppelen met een hoofdlocatie. Een tweede bedrijfswoning wordt daarbij niet toegestaan. Dat sluit immers niet aan bij het doel van het maken van een koppeling tussen bouwvlakken. Op dit gekoppelde bouwvlak is dus toen per abuis een aanduiding voor een bedrijfswoning opgenomen.

Daarnaast is de verplaatsing getoetst aan de recent vastgestelde regeling 'Verplaatsen van agrarische bedrijfswoningen gemeente Venray 2019'. Aan deze regeling kan niet worden voldaan. Er is namelijk geen sprake van een in werking zijnde agrarisch bedrijf en de regeling is niet van toepassing voor bedrijfswoningen die planologisch zijn toegestaan, maar niet zijn gerealiseerd. Verder is het alsnog realiseren van de bedrijfswoning niet mogelijk aangezien er geen sprake is van een agrarisch bedrijf, nu verzocht wordt om de hoofdlocatie om te zetten naar de bestemming Wonen en de koppeling hiermee dus verdwijnt. Het verplaatsen van deze bedrijfswoning naar een andere locatie is daarmee niet mogelijk.

Het omzetten van de hoofdlocatie naar de bestemming Wonen, het schrappen van het gekoppeld bouwvlak en de sloop van het ter plaatse bedrijfsgebouw is ruimtelijk wenselijk. Het verplaatsen van de niet gerealiseerde (tweede) bedrijfswoning is echter niet mogelijk. Deze aanduiding komt met de nieuwe planologische situatie dan te vervallen.

Omdat het verzoek niet past binnen het bestemmingsplan, is een bestemmingsplanprocedure (herziening bestemmingsplan) noodzakelijk inclusief een ruimtelijke onderbouwing.

Er dient op voorhand een nieuwe verbeelding en de ruimtelijke onderbouwing ter beoordeling aan ons te worden voorgelegd. In dit geval adviseren wij een startgesprek te organiseren zodat we bovenstaande met u én de initiatiefnemer (eigenaar) kunnen bespreken en verder kunnen toelichten.

Vervolgprocedure

Voor het daadwerkelijk realiseren van uw initiatief dienen ruimtelijke, milieu of bouw procedures gevolgd te worden. Hiertoe moeten uw plannen verder worden uitgewerkt. Pas in dit stadium vindt de definitieve beoordeling door de gemeente plaats.

In uw geval zullen in ieder geval de volgende processtappen moeten worden gezet:

- Organiseren startgesprek via Ruud Stevens
- Op voorhand ter beoordeling een verbeelding en de ruimtelijke onderbouwing voorleggen t.a.v. ruud.stevens@venray.nl
- Herziening bestemmingsplan

Datum 3 juli 2019
Ons kenmerk BRO-2019-0044
Pagina 3 van 3

Status van deze brief

Met deze brief krijgt u GEEN besluit als bedoeld in de Algemene Wet bestuursrecht. U kunt hiertegen geen bezwaar en beroep indienen. Mocht u een formeel besluit van ons wensen te ontvangen, dient u eerst de wettelijke aangewezen procedure te volgen.

Beleid en regelgeving veranderen voortdurend. Dit betekent dat de geldigheidsduur van deze brief maximaal één jaar is, gerekend vanaf de verzenddatum van deze brief. U dient binnen dat jaar de vervolgpprocedure in gang te hebben gezet. Na deze periode zal de gemeente het initiatief beschouwen als nieuw initiatief en opnieuw toetsen aan het dan geldende beleid en regelgeving.

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

Hoogachtend,

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,



teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling,
Margon van den Hoek