gemeente GENNEP

COLLEGEVOORSTEL

Datum	: 29 oktober 2026	Portefeuillehouder	: Harald Hoeve
Zaaknummer	: 980869	Status	: Openbaar
Gemeenteraad	: N.v.t.		

Onderwerp : Collegevoorstel principebesluit Hoevensestraat 3 Ottersum

SAMENVATTING

Op 8 juli 2026 is een principeverzoek ontvangen voor de locatie Hoevensestraat 3 te Ottersum. Dit principeverzoek is erop gericht het bestaande agrarische bedrijf gedeeltelijk te transformeren en te herschikken. Hierbij wordt ook om de omzetting van een (Panoven 16 te Ottersum) van de twee aan het bedrijfsvoering verbonden bedrijfswoningen in een burgerwoning en de bouw van een nieuwe burgerwoning verzocht. Dit initiatief is vanuit de relevante beleids- en ruimtelijke aspecten beoordeeld. Voorgesteld wordt om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het merendeel van het initiatief.

VOORSTEL

Het college besluit

In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het merendeel van het initiatief voor Hoevensestraat 3 te Ottersum, waarbij

- Onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan de gedeeltelijke transitie van het bestaande agrarische bedrijf;
- Wij ons zullen inspannen de omzetting van de bedrijfswoning (Panoven 16 te Ottersum) in een burgerwoning mogelijk te maken;
- En geen medewerking wordt verleend aan de bouw van een nieuwe burgerwoning.

BESLUIT

Datum : 10 november 2026

Het college besluit

In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het merendeel van het initiatief voor Hoevensestraat 3 te Ottersum, waarbij

- Onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan de gedeeltelijke transitie van het bestaande agrarische bedrijf;
- Wij ons zullen inspannen de omzetting van de bedrijfswoning (Panoven 16 te Ottersum) in een burgerwoning mogelijk te maken;
- En geen medewerking wordt verleend aan de bouw van een nieuwe burgerwoning.

Gemeente Gennep
Ellen Hoffmannplein 1, Postbus 9003, 6590 HD Gennep
T (0485) 49 41 41 • **E** gemeente@gennep.nl • www.gennep.nl

AANLEIDING

Op 8 juli 2026 is een principeverzoek ontvangen voor de locatie Hoevensestraat 3 te Ottersum. Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gelegen bestaande uit een pluimveehouderij, eierhandel en akkerbouw. Het verzoek is erop gericht het bedrijf gedeeltelijk te transformeren en bebouwing te herschikken. Hierbij zal de pluimveetak worden beëindigd. De akkerbouw en de eierhandel zullen worden voortgezet. Daarnaast is verzocht om de omzetting van een (Panoven 16 te Ottersum) van de aan het bedrijf verbonden bedrijfswoningen in een burgerwoning. Ook wenst de initiatiefnemer een nieuwe burgerwoning te bouwen. De initiatiefnemer heeft dit verzoek ingediend in het kader van een mogelijke deelname aan een provinciale subsidieregeling[1].

Het initiatief is vanuit de relevante beleids- en ruimtelijke aspecten beoordeeld. Voorgesteld wordt om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het merendeel van het initiatief.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Omgevingswet
- Omgevingsvisie Gennep 'Samen maken we Gennep'
- Omgevingsplan gemeente Gennep
- ‘Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing’ (VAB) beleid Gennep

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het merendeel van het initiatief voor de Hoevensestraat 3 te Ottersum, waarbij

- Onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan de gedeeltelijke transitie van het bestaande agrarische bedrijf;
- Wij ons zullen inspannen om de omzetting van de bedrijfswoning (Panoven 16 te Ottersum) in een burgerwoning mogelijk te maken;
- En geen medewerking wordt verleend aan de bouw van een nieuwe burgerwoning.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Omgevingsplan gemeente Gennep

Volgens het omgevingsplan heeft de Hoevensestraat 3 te Ottersum een agrarische functie, waarbij een 'intensieve veehouderij' is toegestaan. In de beoogde situatie, waarbij het eierpakstation en akkerbouw de hoofdtak worden, is er niet alleen meer sprake van uitsluitend een agrarisch bedrijf, maar ook een 'agrarisch aanverwant bedrijf' (pakstation).

[1] Nadere subsidieregels gebiedsgerichte beëindiging veehouderijlocaties provincie Limburg.

Om deze transformatie mogelijk te maken is het doorlopen van een planologische procedure nodig. Dit geldt ook voor het toestaan van statische opslag als nieuwe nevenactiviteit, het realiseren van de beoogde bebouwing, wijziging van het bouwvlak, omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning en de bouw van een nieuwe burgerwoning.

Transformatie bedrijfsvoering en herschikking bebouwing
Ten aanzien van de transformatie van de bedrijfsvoering en herschikking van de bebouwing is vanuit ruimtelijk en economisch oogpunt positief geadviseerd. De nieuwe bedrijfsinrichting is ruimtelijk aanvaardbaar, aangezien de beoogde activiteiten qua aard en schaal passen in het agrarische landschap en de wijziging van het bouwvlak beperkt zal blijven.

Vanuit natuur en landschap wordt de ontwikkeling ook voorstelbaar geacht. De kwaliteitswinst voor het landschap is gering, maar de bestaande erfsituatie is al goed ingepast. Gezien het erf al omkaderd is door bosschages, is het zicht vanuit de omgeving beperkt. Binnen dit landschappelijke kader de bebouwingsdichtheid in geringe mate af. Dat is op zichzelf positief. Er zijn wellicht meer kansen voor landschapsversterking, door meer groen aan te brengen en meer bebouwing of verharding weg te halen.

Omzetting van de bedrijfswoning
Bij een omzetting van de bedrijfswoning op Panoven 16 te Ottersum in een burgerwoning, wordt ook uitgegaan van en ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling. Qua ruimtelijke uitstraling zal er niets veranderen aan deze woning. Er wordt geen verstening toegevoegd in het landelijk gebied.

Daarnaast is deze bedrijfswoning, anders dan de bedrijfswoning op Hoevensestraat 3 te Ottersum die behouden blijft, verder van de bedrijfsvoering af gelegen. De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning is er niet. De omzetting sluit aan het uitgangspunt van omgevingsplan dat één bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan.

Ook speelt de bijzondere situatie mee dat de betreffende bedrijfswoning ooit een burgerwoning is geweest en voorheen is omgezet naar een burgerwoning.

Verder is wenselijk dat voormalige agrarische ondernemers in hun woning kunnen blijven wonen, wanneer zij geen relatie meer hebben tot het bedrijf. Tevens kan dit worden gezien als het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Bouwen van een nieuwe burgerwoning
Als het gaat om het bouwen van een nieuwe burgerwoning, worden er vanuit landschap mogelijkheden gezien om een woning in te passen op de voorgedragen percelen.

Ruimtelijk hanteren we echter het uitgangspunt dat woningbouw binnen of aan de kernen gerealiseerd moet worden (inbreiding boven uitbreiding). Hiermee wordt beoogd een duidelijke scheiding tussen landelijk gebied en de kernen te houden en de omgevingskwaliteit in het landelijk gebied te waarborgen.

Nieuwe woningen worden in de regel enkel toegestaan indien aan de voorwaarden van de gemeentelijke VAB-regeling wordt voldaan. Wat betreft het voorliggend initiatief kan niet aan deze voorwaarden worden voldaan, aangezien er te weinig wordt gesloopt (minimaal 1.000 m2 nodig) en er grotendeels wordt terug gebouwd. Ook moeten hiervoor alle agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Dat is hier niet het geval.
Gelet hierop kan geen medewerking worden verleend aan dit deel van het verzoek.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

De wijziging van de Omgevingsverordening Limburg 2026 is op 20 oktober in werking getreden. Hierdoor zijn niet-agrarische ontwikkelingen, zoals nieuwe woningen, in het landelijk gebied aan strengere instructieregels verbonden.

De Provincie Limburg heeft in het kader van informeel overleg laten weten dat de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning en de bouw van een nieuwe woning zoals voorgesteld niet zijn toegestaan onder de nieuwe provinciale omgevingsverordening.

Op ambtelijk niveau van de gemeente wordt het standpunt ingenomen dat de provinciale regels/ onderbouwingseisen, als het gaat om de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning niet in verhouding zijn. Hierbij is een andere op maatwerk gebaseerde benadering passend, ook omdat in deze woning nu al de agrariër woont die uit het bedrijf gaat treden. Zijn zoon neemt het over.

Wij stellen daarom een "inspanningsverplichting" voor in het principebesluit voor zover het gaat om de omzetting van de bedrijfswoning. We blijven met de provincie in overleg gedurende het verdere proces om medewerking te verkrijgen van de provincie voor dit onderdeel van de ontwikkeling.

Het risico blijft dat provincie tegen dit onderdeel van de ontwikkeling blijft. De provincie heeft bevoegdheden om planologisch in te grijpen in de besluitvorming van de gemeente ten aanzien van de ontwikkeling. Dit risico is al besproken met de initiatiefnemer.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Dit initiatief resulteert in een toekomstbestendige voortzetting van een agrarisch bedrijf. De agrarische sector draagt (mede) het karakter van het buitengebied. Leegstand van agrarische bebouwing is onwenselijk en kan met dit initiatief worden voorkomen. De omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning resulteert in het beter benutten van de bestaande

woningvoorraad, dat oud agrarische ondernemers in hun woning kunnen blijven wonen of meer (regulier) woningaanbod beschikbaar komt voor inwoners van Gennep.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Participatie is een voorwaarde voor de verdere planontwikkeling. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Aan de initiatiefnemer is verzocht om alle belanghebbenden in de directe omgeving mee te nemen in de verdere planvorming en hen de gelegenheid te bieden hun mogelijke belangen en opmerkingen kenbaar te maken en hiervan verslag te leggen.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Dit collegebesluit wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Daarnaast wordt de brief bij dit voorstel gestuurd naar de initiatiefnemer.

JURIDISCHE ASPECTEN

De brief bij dit voorstel is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Er kan geen bezwaar of beroep worden ingediend. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, moet de procedure voor een omgevingsplanwijziging of omgevingsvergunning gevolgd worden.

FINANCIËN

Het behandelen van het principeverzoek is legesplichting. Dit staat vermeld in de brief bij dit voorstel.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Behandeling van dit principeverzoek valt onder de reguliere ambtelijke capaciteit. Er zijn geen externe partijen nodig.

UITVOERING / VERVOLG

Na uw besluitvorming wordt de initiatiefnemer geïnformeerd. De initiatiefnemer gaat het voorbereidingstraject voor de formele planologische procedure in. Voor de verdere toelichting over het vervolg van het proces wordt verwezen naar de brief in de bijlage.

BIJLAGEN

1. Conceptbrief voor initiatiefnemer
2. Principeverzoek Hoevensestraat 3 te Ottersum