gemeente GENNEP

Datum	:	29 oktober 2026
Zaaknummer	:	980869
Uw kenmerk	:	
Uw brief van	:	8 juli 2026
Behandelaar	:	[redacted]

Derks Advies
t.a.v. [redacted]
Boxmeerseweg 9
5835AB Beugen

Onderwerp : Principebesluit Hoevensestraat 3 Ottersum

Beste [redacted]

Op 8 juli 2026 hebben wij het principeverzoek ontvangen dat u namens de familie [redacted] heeft ingediend voor de Hoevensestraat, 36595 ME te Ottersum.

Dit verzoek betreft een gedeeltelijke transformatie en herschikking het bestaande agrarische bedrijf op deze locatie, het omzetten van een (Panoven 16 te Ottersum) aan het bedrijf verbonden bedrijfswoningen in een burgerwoning, en het bouwen van een nieuwe burgerwoning.

De voorgestelde ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen het Omgevingsplan gemeente Gennep. Daarom is het initiatief vanuit de relevante beleids- en ruimtelijke aspecten beoordeeld.

Aan de hand van deze toetsing is het initiatief voorgelegd aan het college ter principebesluitvorming.

Principebesluit
Wij besluiten hierbij om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het merendeel van het principeverzoek.
Voor zover het de transformatie en herschikking van het bedrijf op Hoevensestraat 3 te Ottersum betreft, wordt er onder voorwaarden medewerking verleend.
Voor zover het de omzetting van de bedrijfswoning op Panoven 16 te Ottersum in een burgerwoning betreft, zullen wij ons inspannen deze omzetting mogelijk te maken.
Voor zover het de bouw van een nieuwe burgerwoning betreft, wordt er geen medewerking verleend.

Argumenten
Transformatie bedrijfsopzet

Vanuit ruimtelijk en economisch oogpunt wordt de transformatie en herschikking van het agrarisch bedrijf als een positieve ontwikkeling benaderd. De nieuwe opzet 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
De omzetting van de bedrijfswoning (Panoven 16 te Ottersum) verandert niets aan het ruimtelijk aanzicht van de woning. Er wordt namelijk geen verstening toegevoegd in het landelijk gebied.

Daarnaast ligt deze bedrijfswoning, anders dan de te behouden bedrijfswoning op Hoevensestraat 3, een stuk van de bedrijfsvoering vandaan. De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning is er niet. Ook hanteert het omgevingsplan als uitgangspunt dat één bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan.

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

Verder vinden we het wenselijk dat voormalige agrariërs in hun woning kunnen blijven wonen, wanneer zij geen relatie meer hebben tot het bedrijf. Dit zien wij ook als het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Hoewel dit punt niet aansluit op de provinciale grondhouding over de ontwikkeling, achten wij de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning ruimtelijk aanvaardbaar, gezien de bovenstaande geschetste context. Wij zullen ons daarom inspannen om deze omzetting mogelijk te maken.

Het bouwen van een nieuwe woning
Ruimtelijk wordt het uitgangspunt gehanteerd dat woningbouw binnen of aan de kernen gerealiseerd moet worden. 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 als 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.
Om deze reden kan geen medewerking worden verleend aan dit deel van het verzoek.

Voorwaarden
Om van dit principebesluit tot een definitieve ontwikkeling te komen, is het belangrijk dat onderstaande onderdelen en voorwaarden worden meegenomen in de planontwikkeling.

- De oudste stallen van het pluimvee en de mestloods worden gesloopt. De resterende stallen worden getransformeerd ten behoeve van statische opslag.
- Het realiseren van een nieuwe loods ten behoeve van de opslag van akkerbouwproducten en werkmachines.
- Het eierpakstation wordt uitgebreid met een koelcel.
- Het bouwvlak wordt qua vorm aangepast en in geringe mate verkleind.
- De bedrijfswoning, die verder van de bedrijfsvoering gelegen is, wordt omgezet in een burgerwoning.
- De ontwikkeling gaat gepaard met het toevoegen van groen/ landschapselementen en de omvang van verharding wordt verminderd.
- Een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld, met daarin minstens de volgende onderdelen:
    - Milieukundige aspecten (o.a. geluid, geur, luchtkwaliteit, spuitzones)
    - Ecologische aspecten (o.a. soorten- en gebiedsbescherming, stikstof, groen)
    - Verkeer en parkeren (o.a. parkeerinvulling, verwachte verkeersaantrekkende werking)
    - Participatie

Participatie
Bij de verdere uitwerking van de planvorming moet een omgevingsdialoog worden gevoerd. Dit houdt in ieder geval in dat de buurt (inwoners, bedrijven) moet worden geïnformeerd en in de gelegenheid moet worden gebracht om belangen en opmerkingen kenbaar te maken, om vervolgens te kijken of en hoe er rekening kan worden gehouden met deze belangen en

opmerkingen. Van de gevoerde dialoog moet ook verslaglegging worden gedaan.

Zie in dit kader het gemeentelijk participatiebeleid, te raadplegen via: https://www.gennep.nl/participatie

Procedurele opmerkingen
Dit principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de beoogde ontwikkeling moet een planologische procedure worden gevolgd. Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat dit principebesluit niet inhoudt dat uw initiatief ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Indien in de loop van het proces blijkt dat uw initiatief toch niet haalbaar blijkt, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt ons hiervoor niet aansprakelijk stellen. Ook door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op ons verhaald worden.

Leges
De leges voor de behandeling van uw principeverzoek bedragen €264,- op grond van artikel 2.4.1 van de tarieventabel behorende bij de legesverordening gemeente Gennep. Hiervoor ontvangt u binnenkort een separate nota.

Vervolg
Naar aanleiding van dit besluit kunt u beginnen met het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing. Deze is benodigd voor het verkrijgen van de vergunning. Zodra u de ruimtelijke onderbouwing hebt opgesteld, kunt u deze toesturen naar de gemeente. U hoeft geen nieuw conceptverzoek te doen, omdat de huidige aanvraag al is ingeboekt als conceptverzoek.

Geldigheidsduur
Dit principebesluit is geldig tot 1 jaar na verzenddatum van deze brief. Indien binnen deze periode nog geen formeel verzoek is ingediend ten behoeve van dit initiatief, komt dit principebesluit automatisch te vervallen.

Contact
Indien u vragen of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met Eva Thijssen, per e-mail e.thijssen@gennep.nl en telefonisch op (0485) 49 41 41.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,

De secretaris,	De burgemeester,
Bart Teunissen	Hans Teunissen