



Gemeentehuis Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
Postadres Postbus 47
6940 BA Didam
T (0316) 291 391
F (0316) 291 
I www.montferland.info
E gemeente@montferland.info

Behandeld door: 
Ons kenmerk: 23uit04142
Uw brief van: 31 maart 2023

Telefoonnummer: 0316-291 
Behorend bij: 23DD002258
Datum: 26 juni 2023

Onderwerp: principebesluit herontwikkeling  Beek

Geachte 

Enkele weken geleden ontvingen we van u het verzoek om medewerking te verlenen aan herontwikkeling van het bedrijfsgebouw op het bedrijventerrein   in Beek naar Woningbouw. Hierin schetste u twee scenario's: verbouwing tot 23 starterswoningen met een gemeenschappelijk werkatelier of sloop van de helft van het bedrijfsgebouw en nieuwbouw van 4 woningen. In deze brief zullen we het principestandpunt van het college nader toelichten.

Strijdigheid met bestemmingsplan

Het beoogde plan is in strijd met de bestemming 'Bedrijf' van het bestemmingsplan Buitengebied. Op deze locatie mogen nu geen (bedrijfs-)woningen aanwezig zijn.

Beleid

Er wordt niet voldaan aan de criteria voor woningtoevoeging conform ons functieveranderingsbeleid. Eén van de voorwaarde daarin is dat het bebouwde oppervlak in de nieuwe situatie met 50% gereduceerd dient te worden. Ook ligt de locatie buiten de contouren van ons beleid voor woningbouw op inbreidingslocaties (boil-beleid) waarbinnen het toevoegen van één of twee woningen onder voorwaarden mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast hanteren wij bij uitbreidingslocaties een zogenaamde actieve grondpolitiek waarbij we gronden voor woningbouw bij uitbreidingen van de kern in eigen beheer ontwikkelen. Woningbouwontwikkeling op inbreidingslocaties binnen de kern wordt dan aan de markt gelaten. Ondanks deze strijdigheden met het beleid kan gekeken worden of er eventueel meegewerkt zou kunnen worden op basis van een ja-mits-benadering.

Overweging

Het betreffende perceel is gelegen dichtbij andere bedrijfs- en detailhandelbestemming. De milieu- en bedrijfszonerings is op deze locatie daardoor een aandachtspunt. Onduidelijk is hoe deze plannen worden ontvangen in de omgeving. Aangezien er nog geen participatie heeft plaatsgevonden, heeft het college deze informatie niet kan



betrekken bij haar besluit. Eerder is al wel met andere (potentiële) eigenaren op het betreffende bedrijventerrein gecommuniceerd dat als alle bedrijfseigenaren (inclusief detailhandel) bereid zijn om hun bedrijfsactiviteiten te beëindigen of te verplaatsen en de bestemming te wijzigen naar wonen dat dan medewerking niet ondenkbaar zou zijn, mits er in een integraal plan voor herontwikkeling van de gehele bedrijfslocatie (inclusief detailhandel) wordt voorzien en er een buurtconsultatie wordt doorlopen. Er ligt voorsnog geen integraal plan voor de gehele bedrijfslocatie.

Uw verzoek omvat twee scenario's. Bij het eerste scenario neemt de versteniging van het landschap niet af en wordt er vanuit gegaan dat de gemeente de grond aankoopt. Als grond door ons aangekocht wordt, ligt het voor de hand dat wij ook zelf kunnen bepalen hoe die grond ontwikkeld wordt. Daarbij moet dan in ieder geval sprake zijn van een kwaliteitsverbetering met landschappelijke inpassing. Volgens ons is daar in het door u gepresenteerde plan geen sprake van. Het tweede scenario betreft het toevoegen van vier woningen waarbij de helft van het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt. De versteniging van het landschap neemt hierdoor maar beperkt af. Er is verder geen sprake van een kwaliteitsimpuls of landschappelijke inpassing en daarom onvoldoende om de toevoeging van meerdere woningen, buiten beleid, te rechtvaardigen. Bovendien wordt op de gemeentelijke nieuwbouwlocatie voorlopig al voorzien in voldoende woningen in Beek voor de urgente woningbehoefte voor verschillende doelgroepen. We willen voorkomen dat er door overprogrammering concurrentie ontstaat met de gemeentelijke woningbouwlocatie.

Principebesluit

Gezien het vorenstaande heeft het college besloten geen medewerking te verlenen aan uw plan voor de herontwikkeling van het bedrijfsgebouw [redacted] in Beek naar woningen.

Voor de goede orde wijzen wij u erop dat de gemeenteraad bevoegd is om bestemmingsplannen vast te stellen. Onze brief dient u daarom aan te merken als een indicatie van een eventueel voorstel aan de gemeenteraad, indien u zich formeel tot de gemeenteraad wendt met een verzoek om het bestemmingsplan op de door u gewenste wijze te herzien. Mocht u zich niet kunt verenigen met ons standpunt dan kunt u uw verzoek dus voorleggen aan de gemeenteraad. Zodra de gemeenteraad een beslissing op uw verzoek heeft genomen, staat daartegen de weg van bezwaar en eventueel beroep open.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Met eventuele vragen kunt u terecht bij de behandelend ambtenaar via het in de aanhef vermelde telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Montferland,

[redacted signature block]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen