

Gemeente Montferland  
College van burgemeester en wethouders  
Postbus 47  
6940 BA DIDAM

A3 Projecten  
Hanzestraat 41  
7006 RH DOETINCHEM

Telefoon

[REDACTED]

Mobiel

[REDACTED]

E-mail

info@a3projecten.nl

Internet

www.a3projecten.nl

Datum

17 maart 2023

Betreft

[REDACTED]

Bijlage

Memo solitaire  
bedrijven

Geacht college,

Op 20 maart aanstaande staat een overleg gepland met vertegenwoordigers van uw college en [REDACTED]. Onderwerp van gesprek is het bedrijf op het adres [REDACTED] in [REDACTED]. [REDACTED] heeft mij gevraagd aanwezig te zijn bij dit gesprek en mee te denken over een passende oplossing. De (ruimtelijke) vragen die leven rondom dit bedrijf zijn niet nieuw. In deze brief zet ik de situatie en de voorgestelde oplossingen op een rij vanuit het perspectief van het bedrijf ARWE.

#### *Wat is de vraag?*

Het bedrijf ARWE is gevestigd in het buitengebied van Loerbeek. Het bedrijf maakt een forse groei door. De vraag naar sloopwerkzaamheden is de afgelopen jaren flink toegenomen. De mogelijkheid om asbest te saneren geeft ARWE een sterke positie in deze regio. De verwachting is dat de maatschappelijke vraag naar sloopwerkzaamheden verder zal toenemen in de nabije toekomst. Denk bijvoorbeeld aan de nog steeds toenemende leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied, vaak voorzien van asbest dakbedekking. Mijn verwachting is dat de huidige problemen rondom stikstof in combinatie met het niet meer kunnen verzekeren van gebouwen met asbest de sloopbehoefte zullen doen toenemen.

De groei die het bedrijf doormaakt en de planologische mogelijkheden sluiten helaas niet meer op elkaar aan. ARWE is daarom op zoek naar een voor alle betrokkenen passende en toekomstbestendige oplossing. Deze oplossing bestaat uit:

- I. Concentreren van de bedrijfsactiviteiten op het perceel [REDACTED] met een bestemmingsvlak op maat;
- II. Omzetten perceel [REDACTED] naar de bestemming 'Wonen';
- III. Landschappelijke inpassing;
- IV. Ontwikkeling nieuwe natuur ter versterking van de Groene ontwikkelingszone.

Hieronder licht ik de bestaande situatie en de verschillende onderdelen van de oplossing nader toe.

### Wat zegt het geldende bestemmingsplan?

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het plan 'Bestemmingsplan Buitengebied' (geconsolideerde versie april 2022). Het bedrijf heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen die bestemmingen zijn zowel bedrijven in milieucategorie 1 en 2 als een 'aannemers- en sloopbedrijf' toegelaten. In het bestemmingsplan zijn voor dit bedrijf twee bestemmingsvlakken opgenomen met de bestemming 'Bedrijf'. Het gaat om de vlakken met de adressen Deze twee vlakken zijn verbonden met een koppelteken waardoor er in de zin van het bestemmingsplan sprake is van één bestemmingsvlak.



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het bestemmingsvlak met het adres [redacted] staat een bedrijfswoning. De woning bij het bestemmingsvlak met het adres [redacted] heeft de bestemming 'Wonen'. Het omliggende gebied heeft een agrarische bestemming.

In artikel 43.8 staat een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de vorm en/of grootte van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf'. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de bedrijfseconomische noodzaak voor de wijziging wordt aangetoond;
- het geen locatie betreft waarvoor op de verbeelding een specifiek bouwvlak is opgenomen;
- het bestemmingsvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, de zelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het moederplan;
- het bestemmingsvlak (exclusief toegangsweg) met niet meer dan 20% wordt vergroot en in dat geval is aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein uit bedrijfsmatige en/of bedrijfseconomische overwegingen, niet mogelijk is;
- de wijziging niet tot gevolg mag hebben dat hiermee bebouwing buiten het bestemmingsvlak komt te liggen;
- omliggende functies en waarden door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd;
- landschappelijke inpassing plaatsvindt van het gehele bestemmingsvlak;
- de gronden die in de nieuwe situatie buiten het bestemmingsvlak komen te vallen wederom geschikt worden gemaakt ten behoeve van agrarisch gebruik.

Verder is in artikel 43.5 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan onder meer de bestemming 'Agrarisch' kan worden omgezet naar de bestemming 'Natuur'.

In de overleggen met de initiatiefnemer (en diens adviseurs) heeft uw college aangegeven dat de voornoemde wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot het vergroten van het bestemmingsvlak niet van toepassing is op het onderhavige vraagstuk. Waarom dit zo is blijkt niet uit de stukken. Ik neem aan dat dit zo is omdat bij dit initiatief het perceel [REDACTED] de bestemming 'Wonen' zal krijgen in combinatie met de door de initiatiefnemer gewenste oppervlakte. Er zal daarom gezocht moeten worden naar een zogenaamde buitenplanse oplossing. Tot de geplande inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 kan dat een bestemmingsplanherziening zijn.

#### *Wat zegt het provinciale beleid?*

In de Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerde versie januari 2021) heeft het plangebied en de directe omgeving de aanduiding 'Groene ontwikkelingszone'. Voor gebieden met deze aanduiding zijn zogenaamde 'kernkwaliteiten' beschreven. Groene ontwikkelingszones bestaan volgens de provincie voornamelijk uit agrarisch gebied dat tussen en rondom de grote natuurkernen is gelegen. Dit is een relatief grofmazige indeling omdat in die aangewezen gebieden ook andere functies voorkomen, zoals woningen en niet-agrarische bedrijven.



*Uitsnede Omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De provincie heeft de ambitie om in de Groene Ontwikkelingszones natuur- en landschapselementen aan te leggen die de migratiemogelijkheden voor planten en dieren verbeteren. Dit betreft een passieve ambitie van de provincie Gelderland. Van het actief ontwikkelen van deze natuur- en landschapselementen is geen sprake. Wel bevat de omgevingsverordening instructieregels ten aanzien van:

- Het vellen van houtopstanden;
- De uitbreiding van een veehouderij, landgoed of extensieve openluchtrecreatie;
- Nieuwe activiteit of ontwikkeling mits uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat.

Met deze instructieregels worden activiteiten die de kernkwaliteiten aantasten zoveel mogelijk voorkomen, maar worden deze niet actief versterkt. De versterking van de kernkwaliteiten is daarmee in de praktijk pas aan de orde als onderdeel van een andere ruimtelijke ontwikkeling.

Dit initiatief is een voorbeeld van een ruimtelijke ontwikkeling die kan bijdragen aan versterking c.q. daadwerkelijke realisatie van de kernkwaliteiten in de Groene ontwikkelingszone. Dit door een perceel agrarische grond van 1 hectare om te zetten in nieuwe natuur. Deze nieuwe natuur gaat op die manier een ecologisch waardevolle verbinding vormen tussen percelen die in eigendom en beheer zijn bij Natuurmonumenten.

Uit de contacten met de provincie blijkt dat de indruk is ontstaan dat deze ontwikkeling leidt tot een versmalling in van de Groene Ontwikkelingszone. Die indruk sluit echter niet aan bij het gedane voorstel. Het bestaande bedrijf ligt nu immers ook al in de Groene ontwikkelingszone. Weliswaar wordt het bestemmingsvlak groter, maar dat gaat gepaard met forse investeringen (in geld en ruimte) in nieuwe natuur. Eerdere pogingen om de ontwikkeling van nieuwe natuur in dit gebied van de grond te krijgen hebben geen resultaat opgeleverd helaas. In samenwerking met de gemeente en de provincie heeft er een kavelruilproject plaatsgevonden. Er was echter vrijwel geen animo bij eigenaren om binnen dat project nieuwe natuur te realiseren. Dit ondanks de mogelijkheid voor de inzet van een provinciale subsidie voor de omvorming van agrarische grond naar nieuwe natuur.

Voor zover het vergroten van het bestemmingsvlak gezien wordt als areaalverlies voor de Groene ontwikkelingszone merk ik op dat dit geen criterium is in de instructieregels. Het criterium is dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Ik stel dan ook voor dat we het versterken van de kernkwaliteiten laten beoordelen door een onafhankelijke ecologisch deskundige zodat we kunnen aantonen dat voldaan wordt aan het provinciale beleid.

#### *Welke oplossingen heeft ARWE voor ogen?*

Op basis van de contacten tussen uw ambtenaren en de initiatiefnemer nemen we de situatie zoals die was in 2006 als startpunt. Op de onderstaande luchtfoto uit 2006 is de toenmalige situatie aangegeven (bebouwing, tuin en verharding exclusief toegangswegen).



*Luchtfoto 2006 (bron: topotijdreis.nl)*



Ten opzichte van de situatie in 2006 hebben de volgende veranderingen plaatsgevonden:

- De bedrijfsbebouwing vernieuwd;
- Aan de zijde van de [REDACTED] is een parkeerterrein aangelegd;
- Er is een weegbrug gerealiseerd aan de toegangsweg.
- Achter de bedrijfsbebouwing vinden opslagactiviteiten plaats.

ARWE kan uit de voeten met de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die reeds is toegelaten. ARWE heeft vooral behoefte aan opslagmogelijkheden. Die opslagmogelijkheden zijn ook van belang voor een goede verwerking van de en waar mogelijk de voorbereiding van hergebruik van de materialen die vrijkomen bij de sloop van gebouwen. Het voorstel van ARWE is daarom om de bestaande situatie met daarbij een uitbreiding van het bestemmingsvlak vast te leggen in het bestemmingsplan.

We zijn er ons terdege van bewust dat dit afwijkt van het principeverzoek en daarmee het principebesluit uit 2021. In overleg met u willen we daarom komen tot een oplossing die niet alleen een oplossing biedt voor het bedrijf zelf, maar ook leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit door de hierna genoemde elementen te combineren.

#### GROENE WAL EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Een belangrijke algemene voorwaarde bij ontwikkelingen in het buitengebied is dat deze goed landschappelijk worden ingepast. In dit geval is de aanleg van een groene aarden wal met streekeigen beplanting daar een belangrijk onderdeel van. Die wal heeft mede tot doel om het zicht op het bedrijf weg te nemen voor directe burens zodat hun uitzicht niet aangetast wordt. Daarbij draagt deze wal bij aan het voorkomen van geluidsoverlast voor burens.

#### AANLEG NIEUWE NATUUR

Zoals hiervoor genoemd heeft de provincie Gelderland de ambitie om de door hen benoemde kernkwaliteiten van het landschap te versterken. Dit initiatief behelst onder meer een vergroting van een bestemmingsvlak voor een bedrijf. Daarmee is dit initiatief een nieuwe ontwikkeling in de zin van de Omgevingsverordening. Anders dan bij percelen die aangewezen zijn als GNN, is een verkleining van de oppervlakte van de Groene ontwikkelingszone geen criterium. Van belang is enkel of de kernkwaliteiten zoals benoemd door de provincie worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. ARWE wil dit doen door een perceel agrarische grond om te zetten in nieuwe natuur. Dit perceel zorgt onder meer voor een verbinding tussen gronden die in eigendom en beheer zijn bij Natuurmonumenten. De functie die het gebied al heeft als verbinding voor onder andere de soorten das en ree wordt zo aanzienlijk versterkt. Het omzetten van circa 1 hectare agrarische grond in nieuwe natuur vraagt ook een forse financiële inspanning. Niet alleen heeft de initiatiefnemer te maken met inrichtingskosten, maar ook zal de waarde van de grond flink moeten worden afgewaardeerd

#### BESTEMMINGSVLAK OP MAAT

De opzet is om de twee bestaande en planologisch aan elkaar gekoppelde bestemmingsvlakken samen te voegen op de locatie [REDACTED]. Daarbij zal de woning op het adres [REDACTED] de bestemming 'Wonen' krijgen en de woning op het adres [REDACTED] bestemd worden als bedrijfswoning. De twee bestaande woningen wisselen dus stuivertje als het gaat om de bestemming.

Binnen het te creëren bestemmingsvlak zijn verschillende functies te onderscheiden, te weten:

- I. De bedrijfsgebouwen;
- II. De bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
- III. Parkeren voor personeel en bezoekers;
- IV. De weegbrug;
- V. De bedrijfswoning met de daarbij behorende tuin.

Het voorstel is om een nieuw en groter bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' in te tekenen. Maar het voorstel is ook om binnen dat vlak met aanduidingen de verschillende functies van dat vlak heel duidelijk in te kaderen. Dit zodat de netto groei van de oppervlakte voor de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan strikt noodzakelijk.

#### *Alternatieven ontbreken*

De gedachte dat een bedrijf als dit zou moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein lijkt voor de hand te liggen. Er zijn echter meerdere factoren die deze gedachte veel minder voor de hand liggend maken.

Op de eerste plaats is dat de beschikbaarheid van geschikte bedrijfskavels in de gemeente Montferland en/of omliggende gemeenten. Een blik op Funda Business leert dat er momenteel geen enkel geschikt kavel op een bedrijventerrein te koop staat. Daarnaast hebben we ook navraag gedaan bij de grotere bedrijfsmakelaars de in deze regio actief zijn. Dit levert (helaas) hetzelfde beeld op. Het verplaatsen van het bedrijf naar een bedrijventerrein is dus simpelweg niet mogelijk op dit moment.

Op de tweede plaats zien we dat vergelijkbare bedrijven in de regio op vergelijkbare plekken in het buitengebied gevestigd zijn. Een inventarisatie hiervan is eerder met uw ambtenaren gedeeld. Ik heb deze memo als bijlage bij deze brief gevoegd. Ik ben me ervan bewust dat situaties buiten de eigen gemeente geen rechten opleveren voor het onderhavige geval. Het laat echter wel zien dat dit een type bedrijf is dat veelvuldig voorkomt in het buitengebied, net als bijvoorbeeld agrarische loonwerkers. Het laat ook zien dat het verplaatsen van dit type bedrijven naar bedrijventerreinen kennelijk niet eenvoudig is. Het provinciale beleid stelt immers al sinds het Streekplan 1996 dat niet-agrarische bedrijven zouden moeten verplaatsen, maar de aangeleverde inventarisatie laat zien dat dit voor dit type bedrijf meermaals nog niet is gelukt.

Tot slot gaat het verplaatsen van het bedrijf naar een nieuwe locatie (zo dit al mogelijk zou zijn) gepaard met een aanzienlijke kapitaalsvernietiging. Dit betekent immers dat de investeringen die op de huidige locatie zijn gedaan in onder meer

de gebouwen, het inrichten van de buitenruimte en de weegbrug versneld moeten worden afgeschreven waardoor deze feitelijk teniet gaan.

*Tot slot*

Mijn opdrachtgever en ik zijn ervan overtuigd dat een voor alle betrokkenen passende oplossing kan worden gevonden. ARWE is zich ervan bewust dat dit om de nodige inspanningen van zijn kant zal vragen op het gebied van natuur en landschap. Maar, juist omdat alternatieven ontbreken rekenen wij op een constructief overleg.

Met vriendelijke groet,  
Namens mijn opdrachtgever ARWE,



## 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