



Gemeentehuis Bergvredestraat 10
6942 GK Didam

Postadres Postbus 47
6940 BA Didam

T (0316) 291 391

F (0316) 291 388

I www.montferland.info

E gemeente@montferland.info

Behandeld door: [redacted] J
Ons kenmerk: 22uit09573
Telefoonnummer: [redacted] J
Datum: 10 oktober 2022

Onderwerp: Reactie principeverzoek Sint Jansgildestraat en Groot Lobberikweg

Geachte [redacted] J

Op 25 augustus 2022 heeft u gezamenlijk een principeverzoek ingediend bij de gemeente Montferland. In dit verzoek vraagt u of de gemeente in principe positief staat tegenover het ontwikkelen van woningbouw aan de Sint Jansgildestraat [redacted] J te Beek met behulp van een afwijking van het bestemmingsplan, en een wijziging van het bestemmingsplan ten gunste van een bedrijfsbestemming op de locatie van [redacted] J te Loerbeek. In deze mail ontvangt u onze reactie.

Er dient te worden vermeld dat de beide ontwikkelingen niet ruimtelijk relevant gerelateerd zijn, en dus apart dienen te worden beoordeeld. We begrijpen dat u de verzoeken als één heeft ingediend, maar in de ruimtelijke beoordeling zijn beide verzoeken niet verbonden. Dit heeft als reden dat het verplaatsen van een bedrijfsbestemming die tegelijkertijd ook wordt omgezet naar wonen niet mogelijk is. Daarnaast staat de bedrijfsbestemming in Beek een bedrijfsvoering van een andere milieucategorie toe dan de bedrijfsbestemming in Loerbeek zou toestaan.

Daarnaast hebt u verzocht verschillende opties bij langs te gaan, waaronder ook het mogelijk maken van woningen op de locatie in Beek via een bestemmingsplan- of omgevingsplanwijziging. We hebben de verschillende verzoeken inhoudelijk beoordeeld en zijn gekomen tot de volgende conclusies:

1. De gemeente ziet geen ruimte voor de realisatie van woningen aan de Sint Jansgildestraat [redacted] J te Beek via een afwijking van het bestemmingsplan.
2. De gemeente ziet geen ruimte voor de realisatie van woningen aan de Sint Jansgildestraat [redacted] J te Beek via een wijziging van het bestemmingsplan.
3. De gemeente ziet geen ruimte voor verdere uitbreiding van de bedrijfsbestemming op [redacted] J te Loerbeek. In de mail van [redacted] J van 15 maart 2022 is aangegeven welke ruimte geboden wordt, als verduidelijking op het besluit van ons college van 2 maart 2021. Aan die kaders wordt vastgehouden.



Natuurlijk bent u benieuwd naar de onderbouwing van deze conclusies. Ik zal ze kort toelichten.

1. Tijdelijke afwijking voor woningbouw in Beek

Gezien de nabijgelegen ontwikkeling voor woningbouw, welke de reguliere procedure tot wijziging van het bestemmings- of omgevingsplan volgt, alsmede de grootte van de voorgestelde ontwikkeling in relatie tot de grootte van het dorp Beek, getuigt het wat ons betreft niet van betrouwbaar bestuur om over te gaan tot tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Daarnaast zien wij mogelijke problemen ontstaan bij de onderbouwing van de tijdelijkheid van de ontwikkeling.

2. Woningbouw in Beek

De locatie van de Sint Jansgildestraat [redacted] te Beek is volgens ons niet geschikt voor woningbouw. Dit is met name door de ligging op het achtererf van een grote en nog in gebruik zijnde detailhandelszaak. Een passende ontsluiting en het wel of niet kunnen behalen van de normen voor een goed leefklimaat zijn daarbij ook aandachtspunten. Daarnaast ligt de locatie buiten de woningbouwcontouren van het dorp Beek, en zal dit ook na realisering van de nabijgelegen ontwikkeling van woningbouw het geval zijn. Om deze redenen achten wij het niet passend binnen een goede ruimtelijke ordening om woningbouw toe te staan op deze locatie.

3. Uitbreiding [redacted]

In maart 2022 is er door de gemeente een positieve grondhouding ingenomen op het verzoek tot verplaatsing van het bestemmingsoppervlak bedrijf aan de [redacted] te Loerbeek. Daarbij zijn de argumenten over de onmogelijkheid van verplaatsing naar een bedrijventerrein, de versterking van de ecologische verbindingzone en de beperkingen die het bestemmingsplan nu biedt meegenomen. Daar is een zorgvuldig gewogen principebeoordeling uit voort gekomen. Er is in dit verzoek onvoldoende aangetoond dat er sprake is van nieuwe, zwaarwegende argumenten om alsnog verdere uitbreiding van de bedrijfsbestemming mogelijk te maken. Een bedrijf van deze grootte en milieucategorie past ons inziens beter op een daarvoor aangewezen bedrijventerrein. Hierbij wordt opgemerkt dat de geschiedenis aangaande handhaving niet is meegenomen in de beoordeling.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u graag nog iets meer duiding wensen, of hebt u nog een andere vraag of opmerking, dan kunt u contact opnemen met [redacted] [redacted]@montferland.info.

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