

1. Algemene informatie
 - a. Verzoek
 - b. Combinatie van twee ontwikkelingen
2. Sint Jansgildestraat, Beek
 - a. Beoordeling tijdelijke woningen
 - b. Beoordeling woningen
 - c. Overige overwegingen
 - d. Conclusie
3. Groot Lobberikweg, Loerbeek
 - a. Beoordeling uitbreiding bedrijfsbestemming
 - b. Overige overwegingen
 - c. Conclusie
4. Conclusie
5. Concept-reactiebrief

Indiener: [redacted] (in samenspraak met [redacted])

1. Algemene informatie
 - a. Verzoek

Het principeverzoek is ingediend door [redacted].
Het principeverzoek verzoekt om in principe positief te staan tegenover een bestemmingswijziging op Sint Jansgildestraat [redacted] te Beek en Groot Lobberikweg [redacted] te Loerbeek.

Op de Sint Jansgildestraat [redacted] te Beek ligt op dit moment een bedrijfsbestemming (zonder bedrijfswoning), een archeologische verwachting, en gebiedsaanduidingen betreffende het conserverende dek en waardevol landschap. Indiener verzoekt of positief wordt gekeken naar een



Figuur 1: perceel aan de Sint Jansgildestraat (geel) en de Sint Jansgildestraat (bruin)

ontwikkeling op deze locatie van woningbouw, te weten 17 kleine woningen. Indien er wordt verzoekt of dit kan via een wijzigingsbevoegdheid waarmee de plaatsing van de woningen voor 15 jaar kan worden geregeld. Hierbij zou de huidige opstallen worden gesloopt.

Op Groot Lobberikweg^J te Loerbeek ligt gedeeltelijk een bedrijfsbestemming. De huidige feitelijke bedrijfswerkzaamheden overschrijden het bestemmingsvlak. Indien er wordt verzoekt dit bestemmingsvlak te vergroten, passend bij de huidige werkzaamheden.



Figuur 2 Perceel aan de Groot Lobberikweg (geel) en de Groot Lobberikweg (bruin)

b. Combinatie van de twee ontwikkelingen

Indien er wordt verzoekt om de bedrijfsbestemming van de Sint Jansgildestraat over te zetten naar de Groot Lobberikweg, om ruimte te creëren voor de bedrijfsvoering daar. In de ruimtelijke onderbouwing kan een ontwikkeling op de ene locatie echter niet gebruikt worden als onderbouwing voor een ontwikkeling op een andere locatie. Daarnaast valt de bedrijfsvoering op de Groot Lobberikweg^J in een hogere milieucategorie dan is toegestaan op de bedrijfsbestemming aan de Sint Jansgildestraat.

^R 'Een bestemmingsplan maakt in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m² en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 m² bedrijfsbebouwing niet mogelijk, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:

- ❑ Verplaatsing naar het bedrijfsterrein in redelijkheid niet mogelijk is
- ❑ De uitbreiding regionaal is afgestemd
- ❑ De uitbreiding landschappelijk wordt ingepast
- ❑ De uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Artikel 2.12 (solitaire bedrijvigheid)

1. Een bestemmingsplan maakt geen vestiging mogelijk in het buitengebied van vormen van bedrijvigheid die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid thuishoren op een bedrijventerrein.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan nieuwvestiging toch mogelijk maken als:
 - a. sprake is van functieverandering, of
 - b. het vigerende Regionaal programma werklocaties hierover afspraken bevat.
3. Een bestemmingsplan maakt in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing niet mogelijk, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:
 - a. verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
 - b. de uitbreiding regionaal is afgestemd;
 - c. de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
 - d. de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Op 2 maart 2021 is door het voormalige college besloten medewerking te verlenen aan een verplaatsing van het bestemmingsvlak 'bedrijf' op  naar de overzijde van de weg op . Door de samenvoeging van de 2 locaties met een 10% uitbreiding zou de totale oppervlakte van de nieuwe bedrijfsbestemming uitkomen op 5.779,40 m²

Aangepaste (concept) regels Groene Ontwikkelingszone

Op 15 februari 2022 stelden Gedeputeerde Staten de concept regels voor de Groene ontwikkelingszone vast. Deze liggen nu ter inzage. Ik heb ze toegevoegd in de bijlage. Belangrijkste notie is dat er gewerkt zal worden met een puntensysteem voor versterkingen in EVZ.

Hierbij wordt de versterkingsopgave gekwantificeerd in punten. Deze wordt bepaald door een verliesfactor (het verlies aan natuur- of landschapselementen die bijdragen aan de kernkwaliteiten GO, ten gevolge van de nieuwe activiteit of ontwikkeling) en een impactfactor (de impact van de nieuwe activiteit of ontwikkeling op actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden als gevolg van fysiek ruimtebeslag, verstoring van de omgeving door bijvoorbeeld geluid, licht en fysieke aanwezigheid en ligging). Ook de versterkingsmaatregelen zullen een bepaald aantal punten vertegenwoordigen. Het puntensysteem is opgenomen in de bijlage.

Uiteindelijk moeten de versterkingsmaatregelen, uitgedrukt in punten, meer zijn dan de versterkingsopgave, uitgedrukt in punten.

Aangezien hier straks op getoetst wordt, is het goed hier alvast rekening mee te houden.

2. Sint Jansgildestraat



De indiener wenst woningen te realiseren op de locatie aan de Sint Jansgildestraat te Beek via de Crisis- en Herstelwet, waarmee voor een periode van maximaal 15 jaar van het bestemmingsplan mag worden afgeweken. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn snelheid, financiële overwegingen en de grote behoefte aan woningen in de gemeente Montferland.

De woningen die indiener wil realiseren zijn kleine woningen van traditionele materialen. Bedoeling is dat de woningen, door prefab neer te zetten, makkelijker te monteren en demonteren zijn. Dit is ook nodig om aan te kunnen tonen dat de woningen na 15 jaar kunnen worden afgebroken.

a. Tijdelijkheid van de woningen

Indiener verzoekt de woningen mogelijk te maken via een afwijking van het bestemmingsplan. Er wordt geadviseerd R

1. Volgens het BOR, bijlage II artikel 4 lid 11 mag er voor maximaal tien jaar worden afgeweken van het bestemmingsplan. Onder de Crisis- en Herstelwet is dit voor sommige

gevallen uitgebreid naar 15 jaar. Hierbij moet echter gemotiveerd worden waarom het aannemelijk is dat de ontwikkeling na de gestelde termijn beëindigd is en ook geen blijvende gevolgen heeft voor de locatie. [REDACTED]

2. De voorgestelde ontwikkeling betreft 17 woningen. Gezien de woningbehoefte in Beek, die volgens het woningbouwbehoefteonderzoek 75 woningen bedraagt in de komende jaren, kan dit gezien worden als een significante toevoeging aan het dorp. Deze ontwikkeling heeft effect op verscheidene elementen van het dorp, onder andere op de leefbaarheid en de beleving van mede-dorpsbewoners. [REDACTED]

3. Vlakbij de locatie van deze ontwikkeling heeft de gemeente zelf een aantal percelen in ontwikkeling tot woningbouwlocatie. Voor deze locatie volgt de gemeente de gebruikelijke procedure gericht op wijziging van het bestemmingsplan. [REDACTED]

b. Wijziging bestemming

Wel zou positief gereageerd kunnen worden op het wijzigen van de bestemming naar wonen, mits daar geen overtuigende bezwaren tegen kunnen worden ingebracht. [REDACTED]

2. De locatie dient een ontsluiting te hebben die passend is voor 17 woningen. In het ingediende plan loopt de ontsluiting over privéterrein van een andere eigenaar. [REDACTED]

3. De locatie achter de hallen van de detailhandel geeft ook nog andere problemen. Zo zal het laden en lossen, en de daarbij horende verkeersbewegingen van zwaar verkeer, plaatsvinden direct aanliggend aan de te bouwen woningen. [REDACTED]

4. Buiten de woningbouwcontouren hanteert de gemeente Montferland een actief grondbeleid voor ontwikkelingen van grotere aantallen woningen. Deze ontwikkeling valt daar ook

binnen. Alleen in hoge uitzondering wordt hiervan afgeweken.  

c. Overige overwegingen

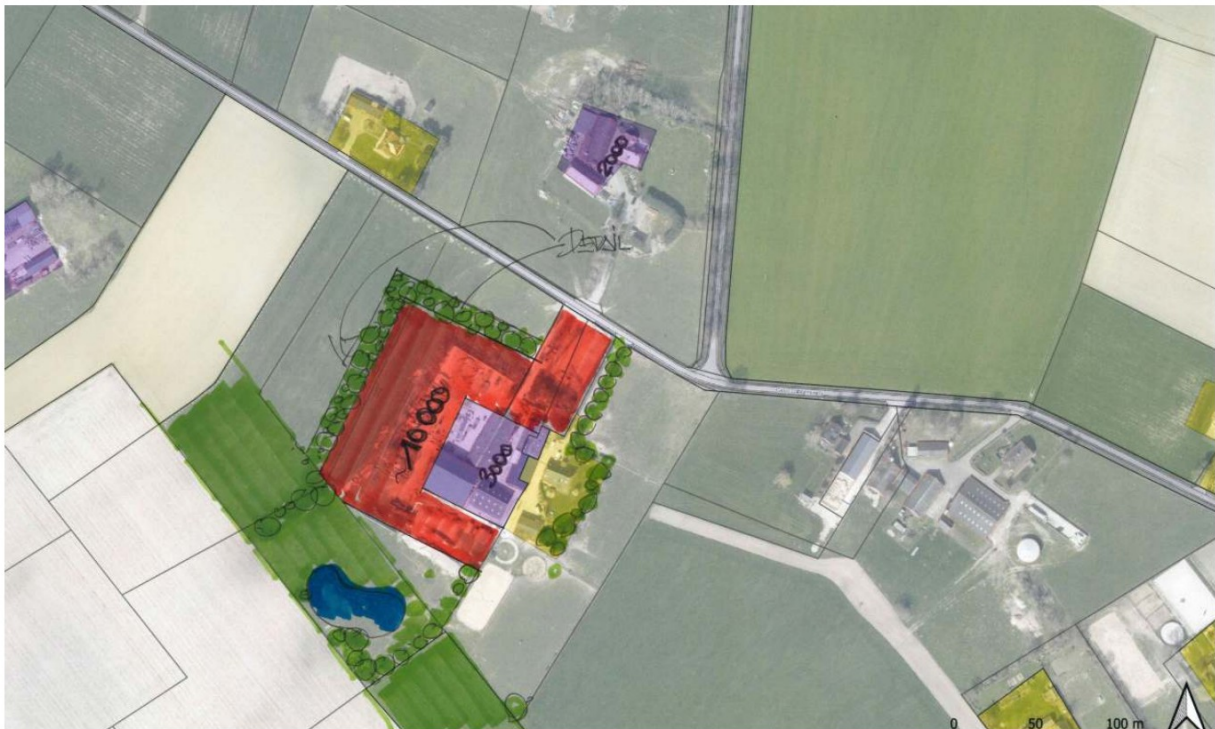
Wel zijn de volgende overwegingen nog van toepassing:



d. Conclusie

Op basis van bovenstaande genoemde overwegingen wordt geadviseerd om 





Voor de [redacted] J verzoekt de indiener de bedrijfsbestemming te vergroten zodat het huidige gebruik binnen de bedrijfsbestemming valt. In 2021 is er een verzoek ingediend voor het samenvoegen van de gekoppelde bestemmingsvlak 'bedrijf' [redacted] J op de locatie [redacted] J. De locatie [redacted] J zou daarbij worden bestemd tot wonen. Door samenvoeging van de 2 locaties met een 10% uitbreiding zou de totale oppervlakte van de nieuwe bedrijfsbestemming uitkomen op 5.779,40 m².

hier ook al een verzoek voor ingediend, en deze is toen gedeeltelijk positief benadert. Ook is in 2021 toegezegd dat de tuin van de woning niet in de bedrijfsbestemming hoefde te vallen. Dit was een tegemoetkoming naar [redacted] J. De indiener verzoekt nu nogmaals om een uitbreiding van de bedrijfsbestemming die vele malen groter is en leidt tot een bestemmingsvlak van ca 1,6ha, en biedt daarbij aan tot het ontwikkelen van een ecologische verbindingzone.

a. Vergroten bedrijfsbestemming

Er wordt geadviseerd [redacted] R



3. Indiener biedt aan om natuur te versterken op het perceel achter het bedrijf. Dit ter compensatie van de uitbreiding. Bij een kleinere uitbreiding is dit echter ook al vereist, volgens provinciale regelgeving.

Aanpak

Bescherming en ontwikkeling

De provincie nodigt de Gelderse samenleving uit om in de Groene Ontwikkelingszone (GO) initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan de realisatie van deze dubbele doelstelling. Vanwege de dubbele doelstelling is er in de GO ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor een uitbreiding van bestaande bedrijven, woningen en bouwwerken en andere functies. Voor landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie ligt hier ontwikkelingsruimte, waarbij de kernkwaliteiten per saldo niet significant worden aangetast. Bij een uitbreiding voor de overige functies gaat het om het 'per saldo' niet significant aantasten (bij een beperkte uitbreiding) dan wel om het substantieel versterken (bij een grote uitbreiding) van de kernkwaliteiten. In dat saldo zijn een vergroting van de oppervlakte natuur en versterking van de ecologische samenhang een belangrijke randvoorwaarde.

Rood in het buitengebied en de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Zowel bij functieverandering naar wonen of werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de Groene Ontwikkelzone moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. D.w.z. dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde.

4. Zoals eerder ook aangegeven is het niet mogelijk om bedrijfsbestemming (met een andere milieucategorie) te verplaatsen. Er is geen aangetoonde relevante ruimtelijke relatie tussen de twee locaties van Beek en Loerbeek.
5. Op dit moment pleegt de gemeente extra onderhoud aan de wegen rondom deze bedrijfsbestemming, omdat het verkeer wat door het bedrijf wordt gegenereerd te zwaar is voor de toevoerwegen. Extra uitbreiding van de bedrijfsbestemming maakt dit probleem groter.

b. Verdere overwegingen:

2. De versterking van de natuur in de ecologische verbindingzone dien naar alle waarschijnlijkheid al plaats te vinden als gevolg van de toegezegde uitbreidingsmogelijkheid. Een en ander wordt berekend op basis van een puntensysteem dat de provincie hanteert voor ontwikkelingen binnen de GO. Voorop staat dat de ontwikkeling zich niet verdraagt met de natuur- en landschapsdoelen binnen de GO.

c. Conclusie

Op basis van bovengenoemde overwegingen wordt geadviseerd om

4 Conclusie

Op basis van bovenstaande genoemde overwegingen wordt geadviseerd om

5 Concept reactiebrief

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, om ze samen te kunnen beoordelen. 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 uitwisselen van bedrijfsbestemming die tegelijkertijd ook wordt omgezet naar wonen niet mogelijk is. Daarnaast staat in 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:



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

1. Tijdelijke afwijking voor woningbouw in Beek



2. Woningbouw in Beek



3. Uitbreiding [REDACTED]

In maart 2022 is er door de gemeente een positieve grondhouding ingenomen op het verzoek tot uitbreiding en gedeeltelijke 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 principehouding uit voort gekomen. [REDACTED]

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 ben ik bereikbaar op maandag tot donderdag via [REDACTED]@montferland of 0316-291 [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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.

I Art. 5.1 lid 2 sub d

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen

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

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter