

[J]
Van: [J]@gelderland.nl>
Verzonden: donderdag 19 januari 2023 12:57
Aan: [J]
Onderwerp: Overleg uitbreiding bedrijf in buitengebied Montferland icm woningbouw

Beste [J]

Ik heb de bijgevoegde stukken bekeken en intern besproken. Hierbij ontvang je mijn reactie, die een eerste beeld geeft van hoe kansrijk we dit initiatief vanuit de provincie zouden achten.

[J] Loerbeek *Solitaire bedrijvigheid*

Uit de stukken blijkt een uitbreiding van 10.000m² voor wat betreft de bedrijfsbestemming aan de [J]
[J]. De bedrijfsbestemming aan de [J] zal worden wegbestemd. [R]

Wanneer de gemeente [R] medewerking zou willen verlenen, dan stelt artikel 2.12 uit de provinciale verordening dat aangetoond zal moeten worden dat:

- verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
- de uitbreiding regionaal is afgestemd;
- de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
- de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Een adviesvraag aan de regio in het kader van regionale afstemming is noodzakelijk, ook volgens de afspraken in het RPW. [R] Voor bedrijvigheid in het buitengebied geldt een ambitie voor verplaatsing naar bedrijventerrein. Wanneer dat echt niet kan, kan een beperkte uitbreiding worden overwogen. Daar moet de regio GMR dan een besluit over nemen. [R]

Groene ontwikkelingszone

Daarnaast is de ontwikkeling geheel gelegen in de Groene Ontwikkelingszone (deelgebied 38 - De Liemers oost), in de ecologische verbindingzone (model Das). Een nieuwe ontwikkeling is hier alleen toegestaan wanneer de kernkwaliteiten per saldo en naar rato worden versterkt. De versterkingsopgave wordt volgens onze nadere regels gekwantificeerd in punten, bepaald door een verliesfactor (het verlies aan natuur- of landschapselementen) en een impactfactor (de impact van de 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). De versterkingsmaatregelen moeten uitgedrukt in punten meer zijn dan de versterkingsopgave.

Daarbij mag ook de samenhang in de Groene Ontwikkelingszone niet verloren gaan. De locatie van de ontwikkeling ligt in een soort 'flessenhals' van de ecologische verbindingzone, die daar wat smaller wordt naar het oosten. Bij de inpassing van de ontwikkeling zal rekening gehouden moeten worden dat deze voldoende ruimte laat voor de verbindingzone.

Concluderend verwachten we, gezien de omvang van de ontwikkeling, een forse impact op de aanwezige kernkwaliteiten en dus ook een forse opgave aan compensatie/versterkingsmaatregelen, inclusief bijbehorende financiële investering. Dit zal uiteindelijk onderbouwd moeten worden aan de hand van het rekenmodel. Het is goed wanneer de initiatiefnemer zich daarvan bewust is.

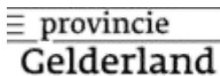
Sint Jansgildestraat, Beek

Voor wat betreft de locatie in Beek, daar vinden wij met name het provinciaal belang wonen relevant. Wij zien niet direct bezwaren tegen de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie, maar dan zal zowel kwantitatief als kwalitatief wel onderbouwd zal moeten worden dat deze ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. En er is een goede ladderonderbouwing nodig.

Ik ga ervan uit dat ik je zo een beter beeld heb kunnen geven wat het initiële provinciale standpunt. Mocht je toch nog behoefte hebben aan afstemming hierover, dan zou dit bijvoorbeeld volgende week vrijdag (27 jan) of de woensdag erop (1 feb) mogelijk zijn.

Met vriendelijke groet,

J@gelderland.nl | www.gelderland.nl
werkdagen: maandag | dinsdag | woensdag | donderdag

 provincie
Gelderland

Van: J@montferland.info>

Verzonden: dinsdag 10 januari 2023 09:31

Aan: J@gelderland.nl>

Onderwerp: Overleg uitbreiding bedrijf in buitengebied Montferland icm woningbouw

Dag [J](#)

Voor de jaarwisseling hebben we al kort contact gehad over de plannen van de [J](#) in de gemeente Montferland. Destijds gaf ik al aan dat het goed was daar in 2023 met elkaar over door te spreken, om ook het initiële standpunt van de provincie hieromtrent helder te hebben.

In de bijlage vind je de relevante stukken: de aanbiedingsbrief van zowel [J](#) de schets, alsmede onze reactie op hun principeverzoek. Zoals je kunt zien is die reactie negatief. Om tegemoet te komen aan [J](#) [J](#) ben ik met de wethouder nogmaals op locatie geweest. Dat bezoek heeft aanleiding gegeven om te onderzoeken of ons standpunt herzien moet worden.

In het kort betreft hun plan het volgende:

In Beek aan de Sint Jansgildestraat bevindt zich een bedrijfslocatie, van een voormalige spuiterij. [J](#) heeft dit gekocht en wil dit ontwikkelen naar woningbouw. Op deze schets staat nog een tekening van een aantal grotere woningen, maar inmiddels ziet hij meer heil in het plaatsen van kleinere woningen voor starters, liefst met zo kort mogelijke procedures. Deze locatie ligt aangrenzend aan de woningbouwlocatie van de gemeente in Beek. In eerste instantie hebben wij negatief beoordeeld omdat de locatie voor de woningen op het achtererf ligt van nog in gebruik zijnde detailhandel (inclusief magazijn met vrachtwagenbewegingen) en in het buitengebied. [R](#)

In Loerbeek aan de [J](#) heeft [J](#) een aannemers en sloopbedrijf. [I](#)

[I] Aangezien [J] is gestopt hebben we als gemeente ingestemd met een verplaatsing van de m2 bedrijfsterrein van [J] naar [J]. Hierbij hebben we ook een vergroting toegestaan van 10% van het bedrijfsoppervlak. Dat is onvoldoende om te legaliseren wat nu in gebruik is, zeker aangezien de woning (nu nog woonbestemming) er dan ook binnen moet vallen. [R]

Aangezien beide ontwikkelingen zich in het buitengebied afspelen lijkt het me goed om in gesprek te gaan over hoe de provincie hier tegenover staat. Aan de hand van dat standpunt kunnen we dan als gemeente beter inschatten of we onze reactie dienen te herzien of dat daar geen aanleiding voor is. Zou je de stukken kunnen bekijken (en, indien nodig, relevante collega's daarin meenemen) en een voorstel willen doen voor een (digitaal) overleg?

Ik hoor het graag, en als er vragen zijn, bel of mail gerust!

Met vriendelijke groet,



Gemeente Montferland

Bergvredestraat 10

6942 GK Didam

T (0316) 291391

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