



Locis Adviseurs
t.a.v. De heer R. Aagten
Borchgraven 2.5
7051 CW VARSSEVELD

| | | | |
|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| Behandeld door: | Dhr. L. Bosch | Telefoonnummer: | 0316-291656 |
| Ons kenmerk: | 21uit06326 | Behorend bij: | 20ink12314 |
| Uw kenmerk: | - | Datum: | 11 mei 2021 |
| Bijlage(n): | - | Uw brief van: | 22 maart 2021 |

Onderwerp: Vestiging rietdekkersbedrijf Spoelweg 1 Loerbeek

Geachte heer Aagten,

Op 7 april 2020 hebben wij besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het door u namens de heer N. Kluitman in maart 2020 ingediende verzoek tot hergebruik van de bestaande gebouwen op de locatie Spoelweg 1 te Loerbeek ten behoeve van de vestiging van een rietdekkersbedrijf. Wij hebben u daar per brief over geïnformeerd.

Sindsdien zijn de inzichten bij initiatiefnemer enigszins gewijzigd en heeft hij het voornemen om een gedeelte van de bestaande geclusterde gebouwen (246 m²) achter de bedrijfswoning met aangrenzende deel te vervangen door één nieuw bedrijfsgebouw van 240 m². Eveneens bestond de wens om een paardenbak te realiseren, maar gelet op de planologische (on)mogelijkheden is dat onderdeel uit het plan geschrapt.

In het kader van de beoogde (gedeeltelijke) nieuwbouw bent u eind september 2020 ambtelijk verzocht tot het aanleveren van aanvullende informatie betreffende de functionele indeling van de gebouwen zoals die in de door initiatiefnemer beoogde situatie aanwezig zijn (zowel bedrijfsmatig als privégebruik). Tevens is om aanvullende informatie gevraagd inzake de geurgevoeligheid van het gebruik en de landschappelijke inpassing. De aanvullende informatie is onlangs (22 maart jl.) van u ontvangen.

Het voorste gedeelte van het te behouden bijgebouw op de locatie (ca. 336 m²) zal in de nieuwe opzet dienst doen als bijgebouw bij de bedrijfswoning (garage/wasplaats en stal/zadelkamer). Het resterende gedeelte zal worden gebruikt voor opslag ten behoeve van het rietdekkersbedrijf.

Het voorste gedeelte van het nieuw te bouwen gebouw zal dienst gaan doen als kantoor, showroom en ontvangstruimte voor het rietdekkersbedrijf. Het kantoor wordt incidenteel gebruikt door de heer Kluitman en eveneens zullen er incidenteel klanten worden ontvangen. Het achterste gedeelte van het nieuwe gebouw zal worden gebruikt voor opslag ten behoeve van het bedrijf. Gelet op het incidentele gebruik behoeven deze functies niet te worden aangemerkt als geurgevoelig. Er is geen sprake van een langdurig verblijf.

Wij hebben de aanvullende informatie beoordeeld en zijn bereid om eveneens medewerking te verlenen aan de door u gevraagde wijziging ten opzichte van uw eerdere verzoek van 25 maart 2020.

Wij zijn dit oordeel toegedaan nu in het kader van de vervangende nieuwbouw extra verevening in de landschappelijke versterking door initiatiefnemer plaatsvindt in de vorm van extra landschapselementen, waaronder een poel. Verwacht wordt dat de bestaande karakteristieke beplanting (volwassen bomen) aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde van de locatie op een goede wijze wordt ingepast. Bij de verdere uitwerking dient te worden aangegeven op welke wijze daar invulling aan wordt gegeven c.q. op welke wijze wordt gecompenseerd wanneer inpassing van deze bestaande karakteristieke beplanting niet plaatsvindt.

Medewerking aan het beoogde volledige gebruik van het hoofdgebouw (woning met aangrenzende deel) voor bewoning achten wij eveneens denkbaar.

Aan onze bereidheid tot medewerking aan het verzoek stellen wij de voorwaarden dat in de nieuwe situatie:

1. geen nieuwe geurgevoelige objecten op de locatie zijn toegestaan;
2. geen buitenopslag is toegestaan;
3. uitsluitend het rietdekkersbedrijf is toegestaan nu juist de vestiging van dit bedrijf mogelijk maakt dat kan worden afgezien van de sloopvoorwaarde;
4. de oppervlakte aan gebouwen niet wordt vergroot;
5. de varkenshouderij op de locatie Spoelweg 4 niet in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt door de ontwikkeling(en) op de locatie Spoelweg 1;
6. de locatie goed landschappelijk wordt ingebed door uitvoering van het inpassingsplan en zo mogelijk het inpassen van de bestaande karakteristieke beplanting.

Wij merken op dat wij op dit moment enkel planologische medewerking kunnen verlenen door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Wij kunnen hier uitsluitend toepassing aan geven voor zover sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. U bent hierover reeds eerder geïnformeerd. In hoeverre gelet op inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2022 daadwerkelijk nog toepassing zal worden gegeven aan een herziening van het bestemmingsplan is op dit moment nog ongewis.

Wij verzoeken u omwille van de voortgang in ieder geval die onderzoeken aan te leveren waaruit blijkt dat uw initiatief niet op ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen stuit. In ieder geval behoort daartoe ook een verslag van de dialoog dat initiatiefnemer met de direct omwonenden heeft gevoerd ten aanzien van zijn plan.

Wij gaan ervan uit u hiermee voor nu in voldoende mate te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland,
De secretaris, De burgemeester,

drs. M.J.J. Wagener

mr. P. de Baat MPM

In afschrift aan: