



Provincie Gelderland
Postbus 9090
6800 GX ARNHEM

Gemeentehuis | Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
T | (0316) 291 391
I | www.montferland.info
E | gemeente@montferland.info

Behandeld door:	B.H.M. Rademaker	Telefoonnummer:	0316-291537
Ons kenmerk:	25uit01700	Behorend bij:	
Uw kenmerk:		Datum:	15 april 2025
Bijlage(n):	2	Uw brief van:	

Onderwerp: aanvraag ontheffing instructieregel Landschap ten behoeve van
woningbouwlocatie Beek

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

Wij zijn voornemens om tussen de Sint-Jansgildestraat en de Arnhemseweg in Beek een uitbreidingslocatie voor woningbouw met maximaal 69 woningen planologisch mogelijk te maken. Op 5 december 2024 heeft u bijgevoegd advies uitgebracht in reactie op het door ons voorgelegde concept ontwerp-omgevingsplan. U heeft daarin aangegeven dat het provinciale belang landschap onvoldoende is meegewogen in ons plan. Dit hebben wij deels opgelost door het plan aan te passen. Verdere aanpassingen zijn niet mogelijk, daarom vragen wij via deze brief ontheffing aan van de instructieregel 'beschermen Landschap algemeen' zoals opgenomen in uw omgevingsverordening in artikel 5.33 met toepassing van de ontheffingsgrond verwoord in artikel 1.6 of 1.7 van uw verordening.

Locatiekeuze

Voor we ons ontheffingsverzoek verder motiveren, gaan we graag in op de afwegingen die in 2021 hebben geleid tot de aankoop van specifiek deze gronden van de projectlocatie in Beek met als doel ze in ontwikkeling te brengen voor woningbouw.

Evident is de grote vraag naar woningen in onze gemeente die niet enkel via inbreiding in de kern gerealiseerd kan worden. Daarvoor zijn de onbebouwde kavels in de Beek simpelweg te klein qua omvang. We vinden het vanwege de vitaliteit van al onze kernen wel van belang dat bij elke kern woninguitbreiding plaatsvindt. Daarom is ook voor Beek destijds geïnventariseerd aan welke zijde van het dorp de behoefte aan uitbreiding met woningbouw het best zou kunnen worden ingepast. Hiervoor is het volgende overwogen:

- zuid- en westzijde: hier zijn een aantal perspectiefrijke boeren gevestigd die we niet in hun ontwikkeling willen belemmeren. Om deze agrarische bedrijven liggen bovendien hindercirkels waardoor in de directe omgeving daarvan niet gebouwd kan worden zolang die bedrijven daar gevestigd blijven;
- zuidzijde: een uitbreiding aan deze zijde zou te ver van het centrum met haar voorzieningen (recent uitgebreide supermarkt) en de ontsluiting via de Arnhemseweg komen te liggen. Er zou dan geen sprake meer zijn van een

compacte opzet van het dorp en dit zou juist meer verkeersbewegingen door het centrum veroorzaken. Voor ons geen wenselijk scenario.

- oostzijde: ten zuiden van de Arnhemseweg was uitbreiding voor ons geen optie vanwege de directe nabijheid van het Bergherbos en de aldaar aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden.
- noordzijde: uitbreiding in noordelijke richting kan de connectie met de kern Loerbeek versterken; twee kernen die door hun nabijheid en gebruik van elkaars voorzieningen een bepaalde samenhang vertonen. Ook ligt het Bergherbos op grotere afstand en wordt de nieuwe woonbuurt met (nieuwe) zichtlijnen ingepast in de kernrand en het omringende landschap.

Op basis van bovenstaande overwegingen ligt de gekozen uitbreidingsrichting het meest voor de hand. Voorafgaand aan de grondaankoop in 2020 en tijdens het participatietraject is dit ook met uw ambtelijke afvaardiging in een vooroverleg afgestemd. Hieruit is niet gebleken dat deze locatie voor woningbouw ondenkbaar zou zijn.

Landschap

Sinds januari 2024, enkele jaren nadat wij de gronden in Beek hebben aangekocht, zijn in de provinciale omgevingsverordening nieuwe landschapsregels opgenomen. Deze regels zijn opgenomen om het landschap beter te beschermen. Deze regels zijn van toepassing op alle ontwikkelingen waarvoor het omgevingsplan moet worden herzien en op de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Per geval, zo ook voor de woningbouwlocatie in Beek moet worden afgewogen of er kernkwaliteiten landschap aan de orde zijn en hoe daarmee kan worden omgegaan.

De landschappelijke kernkwaliteit nabij onze projectlocatie in Beek kenmerkt zich door hogere delen van de stuwwal van Montferland die dicht bebost zijn en randen waarop een karakteristieke krans van kleine dorpen en bijbehorende open essen liggen. Dwars over de essen liggen oude zandwegen. Meer specifiek gaat het op deze locatie dan om de volgende landschapscomponenten:

- De verbinding tussen het lager gelegen broekontginningsgebied ten westen van de Sint Jansgildestraat en de stuwwal met daartussen een overgang van broekgebied, via de oude verbindingsweg Sint Jansgildestraat zelf, via de open oude akkercomplexen op de helling naar de hoge woeste gronden van de stuwwal.
- Het kleine, maar vrij abrupte hoogteverschil in het achterste deel van de ontwikkellocatie is een microreliëf dat verwijst naar het ontstaan van het landschap. Mogelijk ontstaan door een gletsjertong, mogelijk door smeltwater
- De houtwal langs de noordrand van de ontwikkellocatie, het parallel en direct daarnaast gelegen zandpad én de open akker daarnaast zijn de belangrijkste cultuurhistorische elementen, die verwijzen naar het eeuwenlange agrarische gebruik van dit landschap. De houtwal markeert van oudsher erven en wegen en zandpaden waren veelvuldig aanwezig, zowel voor doorgaande wegen als voor de ontsluiting van akkers en weiden.

Versterken van de kernkwaliteit openheid is per definitie onmogelijk bij het toevoegen van volumes in het landschap. Bij aantasting van de kernkwaliteiten zal moeten worden gezien of dit te vermijden is door bijvoorbeeld een andere locatiekeuze. Nu, zoals reeds gemotiveerd, een andere locatie niet mogelijk is, dient gekeken te worden of aantasting te vermijden is door bijvoorbeeld het project anders in te richten, vorm te geven of beter in te passen. In dit plan worden de te toetsen kernkwaliteiten niet alleen zo veel mogelijk ontzien, maar dragen ze ook bij aan de leesbaarheid van het nieuwe landschap na de

ontwikkeling. De genoemde belangrijke landschapselementen zijn integraal onderdeel van de inrichting en groenstructuur van de wijk. De wijk wordt omgekeerd onderdeel van het landschap en speelt ermee. Met name de ruimtelijke combinatie van de entreeweg, het restant akkercomplex, de zandweg en de houtwal zorgen voor een zichtas naar de stuwwal. Staande op de Sint Jansgildestraat blijft hier in twee kijkrichtingen de relatie van het broekontginningsgebied en de stuwwal intact.

Er zijn onvoldoende te saneren objecten, kappen van bos is onwenselijk en als deze mogelijkheden wel zouden bestaan leidt het tot het financieel onhaalbaar worden van deze ontwikkeling.

Stedenbouwkundig ontwerp

Het ontwerp is tot stand gekomen in goed overleg met de omgeving en met oog voor de landschappelijke kwaliteiten. Voor de hoofdopzet van dit woningbouwplan is het landschap zelfs leidend vanwege de ligging aan de rand van het karakteristieke stuwwallenlandschap van Montferland. In het terrein is nog een opvallend reliëf aanwezig. Richting het oosten toe is er een kleine dalvormige laagte herkenbaar en vervolgens weer een rug. Dit micro-reliëf van circa 1 meter is kenmerkend voor deze omgeving. Het is de reden geweest om de lijn van het reliëf te volgen en herkenbaar terug te laten komen in de openbare ruimte. Het gevolg is het ontstaan van een lager en een hoger deel die worden verbonden via een groenzone met daarin een zichtrelatie vanuit de Sint-Jansgildestraat met het open landschap en het Bergherbos. Deze zichtrelatie gaat over het oude zandpad en langs de bestaande perceelsbeplanting. Daar waar deze zichtlijn samenkomt met de reliëfrand is er een zichtvenster met het landschap. Voor de inpassing aan de Sint Jansgildestraat blijft de ontwikkeling dichtbij de herkenbare lintbebouwing. Een aantal vrijstaande woningen voegen zich in het ritme van de straat. Omdat deze verdere invulling van het oude lint een flinke impact heeft op de landschappelijke beleving en het karakter van de weg ter plaatse zetten we in op verspringende rooilijnen en inpassing van een beleefbare oost-west zichtlijn in het groen.

Landschap versus woningbouw

Hoewel wij trots zijn op onze Montferlandse stuwwal en wij er alles aan blijven doen om de kwaliteit daarvan te beschermen, vinden we het ook belangrijk dat er in elke kern voldoende woningen in onze gemeente beschikbaar zijn zodat inwoners hier prettig kunnen wonen. De beoogde woningbouwlocatie in Beek heeft ons volgens ook een positief effect op de leefbaarheid in het dorp. Doordat er mede gebouwd wordt voor starters en gezinnen zullen verenigingen en voorzieningen in Beek ook in de toekomst kunnen blijven rekenen op aanwas en klandizie. Dit draagt dan weer bij aan een brede welvaart. Verder wordt er met deze ontwikkeling ook invulling gegeven aan doelen op het gebied van klimaatadaptatie. Wij zijn van mening dat woningbouw, leefbaarheid en klimaatadaptatie zwaarwegende belangen zijn waaraan u ook op grond van artikel 1.7 van uw verordening ontheffing zou moeten kunnen verlenen.

Conclusie

De in uw beleid voorgeschreven oplossingen zijn niet haalbaar vanwege de onderstaande drie redenen. Indien we op korte termijn willen voorzien in woningbouw voor Beek resteert hierdoor enkel de optie van ontheffing.

1. Er is geen andere locatie beschikbaar voor de uitbreiding in deze omvang rondom Beek;
2. Versterken van de kernkwaliteit openheid is per definitie onmogelijk bij het toevoegen van volumes in het landschap;
3. Compensatie buiten het plangebied is onmogelijk.

Bijlagen

Bijlage 1 - Stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijn Beek inclusief aanduiding
landschappelijke inpassing

Bijlage 2 – Provinciaal advies omgevingsplan

Slot

Graag ontvang we van u een bevestiging van ontvangst van deze aanvraag ontheffing
instructieregel Landschap. Indien u meer gegevens nodig acht om een besluit te nemen,
zijn wij uiteraard bereid daarin te voorzien. We vernemen graag van u binnen welke
termijn wij een besluit van de Provincie kunnen verwachten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland
De secretaris,

De burgemeester,

15-04-2025

15-04-2025

ValidSigned door Bregje Bootink
op 15-04-2025



ValidSigned door Harry de Vries
op 15-04-2025



B.F.M. Bootink

H.H. de Vries

Bijlage 1 - Stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijn Beek inclusief aanduiding landschappelijke inpassing



Legenda

- 1 Behoud micro reliëf
- 2 Behoud zichtrelaties op omgeving (en stuwwal)
- 3 Verspringing lintbebouwing

Bijlage 2 – Provinciaal advies omgevingsplan



Advies omgevingsplan

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Montferland
Postbus 47
6940 BA DIDAM

Datum
5 december 2024

Zaaknummer
2024-013267

Onderwerp
Sint-Jansgildestraat-Arnhemseweg,
Beek

Inlichtingen bij
Julia de Graaf
026-3590000
post@gelderland.nl

Blad
1 van 4

Beste meneer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het omgevingsplan Sint-Jansgildestraat-Arnhemseweg, Beek dat wij op 28 oktober 2024 ontvingen. Hierbij ontvangt u ons advies.

Inhoud van het plan

Uw gemeente wil medewerking verlenen aan het plan om tussen de Sint-Jansgildestraat en de Arnhemseweg te Beek maximaal 70 woningen in verschillende woningbouwtypologieën te bouwen. Dit wordt gerealiseerd door een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-omgevingsplan voor dit plangebied.

Provinciaal belang

In het plan spelen de provinciale belangen Landschap, Klimaatadaptatie, Wonen en Mobiliteit. Klimaatadaptatie, Wonen en Mobiliteit zijn voldoende meegewogen. Graag zien we Wonen nog als provinciaal belang opgenomen worden onder de regels van de omgevingsverordening. Landschap is nog onvoldoende meegewogen in uw plan. Daarom brengen wij hierover een advies uit.

De bijlage is onderdeel van deze brief

U vindt ons advies in de bijlage. Wij verzoeken u onze opmerkingen te verwerken in het ontwerp omgevingsplan.

Wij horen het graag als u het ontwerp omgevingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl/planbegeleiding-omgevingsplan.

Vergunning/ontheffing

Het advies in deze brief is alleen een beoordeling op de provinciale belangen uit de Omgevingsverordening. Er is niet gekeken naar benodigde vergunningen of ontheffingen. Via www.gelderland.nl/vergunningen kunt u vinden welke vergunningen en/of ontheffingen nodig zijn voor uw plan. Via deze link kunt u ook vinden waar de vergunningsaanvraag en/of ontheffingsaanvraag ingediend kan worden.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 provincie
Gelderland

Datum
5 december 2024

Zaaknummer
2024-013267

Blad
2 van 4

Wij sturen een kopie van deze brief naar Waterschap Rijn en IJssel.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Julia de Graaf.
Wij wensen u veel succes met het ontwerp van het omgevingsplan.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Caroline Mijnhout
Teammanager Ruimte en Landschap

Voor deze brief geldt:

- Omgevingsbesluit, hoofdstuk 10, artikel 10.2, lid 1 (Motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan)
- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, hoofdstuk 4, paragraaf 2 (klimaatadaptatie), hoofdstuk 4, paragraaf 7 (woningbouw), hoofdstuk 4, paragraaf 5 (mobiliteit)
- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 5.33 en 5.34 t/m 5.44 (landschap), artikel 5.85 (klimaatadaptatie), artikel 5.62 t/m 5.64 (woningbouw), artikel 5.61 (mobiliteit)
- Landschapstreekgids 'de Liemers'

Datum
5 december 2024

Zaaknummer
2024-013267

Blad
3 van 4

Bijlage: advies Sint-Jansgildestraat-Arnhemseweg, Beek

Uw gemeente wil medewerking verlenen aan het plan om tussen de Sint-Jansgildestraat en de Arnhemseweg te Beek maximaal 70 woningen in verschillende woningbouwtypologieën te bouwen. Dit wordt gerealiseerd door een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-omgevingsplan voor dit plangebied.

In deze bijlage leest u welke belangen spelen en waarom die in uw plan nog onvoldoende zijn meegewogen.

Landschap

Ons beleid

Binnen de provincie Gelderland dient er bij elk plan rekening te worden gehouden met het landschap. In het omgevingsplan moet worden opgenomen op welke manier rekening is gehouden met de aanwezige kernkwaliteiten behorend bij de streek waarin het plan gelegen is. Wanneer een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van deze kernkwaliteiten, wordt een versterkingsplan opgesteld in lijn met de ontwikkeldoelen van die streek en deze versterking wordt geborgd.

Afwegingen

De planlocatie ligt in de Gelderse streek Liemers. Op grond van artikel 5.33 van de provinciale omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten van de betreffende streek.

De kernkwaliteit die hier van toepassing is betreft de 4e kernkwaliteit in de tabel die de kernkwaliteiten voor de streek Liemers beschrijft (art. 5.40):

Een samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern (met dekzanden) van Montferland (met uitlopers naar Duitsland) met karakteristieke krans van kleine dorpen en open essen.

Met het bijbehorende ontwikkeldoel:

De stuwwalkern blijvend behouden voor natuur en natuurontwikkeling en gepaste recreatieve toegankelijkheid. Openhouden van de oude bouwlanden. Aanleggen en versterken van de ecologische verbindingen van de stuwwal naar andere gebieden zoals de Achterhoek en de Veluwe.

De planlocatie behoort tot de krans van open essen rondom de stuwwalkern. Dit oordeel baseren wij op basis van de topografische kaart, onze inventarisatie van open gebieden in Gelderland en de streekgids. Dit is in de ruimtelijke onderbouwing van het plan ook erkend: bijvoorbeeld op pagina 12: "Het plangebied is een open gebied en bestaat overwegend uit agrarische gronden in de vorm van akkers en weilanden". Daarnaast wordt in de gemeentelijke documenten aangegeven dat openheid hier een belangrijke te behouden kwaliteit is; onder andere in het bestemmingsplan buitengebied (nu omgevingsplan) en in de structuurvisie Montferland.

Hoewel er sprake is van een zorgvuldig stedenbouwkundig ontwerp zijn wij niet van mening dat met het behoud van enkele landschapskenmerken en -elementen in het plan de kernkwaliteit

Datum
5 december 2024

Zaaknummer
2024-013267

Blad
4 van 4

openheid behouden blijft. Naar onze mening is het bouwen van de 70 woningen in een open veld per definitie een aantasting van de openheid.

Daarmee concluderen wij dat de kernkwaliteit wordt aangetast. In dit verband missen wij de argumentatie waarom dan toch voor deze locatie gekozen is. Welke andere locaties zijn in beschouwing genomen en waarom zijn die afgevalen?

Mochten er geen andere locaties voor woningbouw beschikbaar zijn kan er toch voor een locatie gekozen worden waar kernkwaliteiten worden aangetast, mits er per saldo een versterking van het landschap plaatsvindt. Dat is als volgt verwoord in het tweede lid van art. 5.33 van de provinciale omgevingsverordening:

Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat:

- a. per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn; en*
- b. de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.*

Met versterking per saldo wordt meer bedoeld dan een goed stedenbouwkundig ontwerp en landschappelijke inpassing. Dat zijn eisen waar ieder plan aan moet voldoen. Er wordt bedoeld op extra maatregelen die het gebied versterken.

Nu is openheid een moeilijk te compenseren kwaliteit, tenzij het mogelijk is om elders in het open gebied bv. gebouwen te saneren. Een andere optie is om op een andere plek het landschap te versterken in lijn met de overige ontwikkeldoelen die voor de streek Liemers gelden.

Aangezien er sprake is van aantasting van een landschappelijke kernkwaliteit zoals benoemd in onze provinciale omgevingsverordening zonder dat er sprake is van een per saldo landschapsversterking is dit plan in strijd met de regels in de verordening.

Dit kan herstelt worden door alsnog de landschapsversterking per saldo toe te voegen aan het plan. Mocht dat niet lukken dan kan eventueel nog een beroep gedaan worden op de ontheffingsmogelijkheid die de verordening biedt, namelijk in artikel 1.6:

Gedeputeerde Staten kunnen met toepassing van artikel 2.32, vijfde en zesde lid, van de wet op verzoek van:

- a. een bestuursorgaan van een gemeente ontheffing verlenen van de instructieregels in hoofdstuk 5, tenzij in artikel 5.2 anders is bepaald*

Op basis hiervan kan Gedeputeerde Staten afwegen welk belang het zwaarst weegt en eventueel een ontheffing toekennen.

Advies

Wij adviseren u om nogmaals goed naar het landschappelijke inpassingsplan te kijken voor een mogelijkheid tot meer compensatie voor de aangetaste kernkwaliteit op de planlocatie of elders voor de overige ontwikkeldoelen die voor de streek Liemers gelden. Hiernaast is in het plan meer onderbouwing nodig waarom de keuze is gevallen op de betreffende locatie ondanks dat hiermee een kernkwaliteit van het landschap wordt aangetast.

Mocht dit niet lukken adviseren wij u om een ontheffing aan te vragen bij de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland om alsnog met dit plan op de planlocatie te kunnen bouwen.