

Besluit

Onderwerp

Ontheffing verordening Sint Jansgildestraat - Arnhemseweg, Beek

Blad

1 van 1

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Gelezen het verzoek van burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland van 15 april 2025 om ontheffing van artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen) van de verordening;

gelet op artikel 1.6 (ontheffing van een instructieregel) van de Omgevingsverordening;

gelet op artikel 2.32, vijfde en zesde lid (ontheffing instructieregels) van de Omgevingswet;

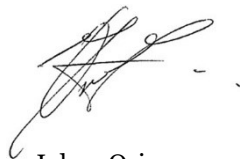
Besluiten

Ontheffing van artikel 5.33 van de Omgevingsverordening Gelderland voor het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, woningbouw Sint Jansgildestraat - Arnhemseweg Beek' te verlenen.

Gedeputeerde Staten van Gelderland



Daniël Wigboldus
Commissaris van de Koning



Johan Osinga
Secretaris

Ontheffing verordening Sint Jansgildestraat - Arnhemseweg, Beek

Beslispunten:

- 1 Ontheffing van artikel 5.33 van de Omgevingsverordening Gelderland voor het ‘TAM-Omgevingsplan Hoofdstraat 22c, woningbouw Sint Jansgildestraat – Arnhemseweg, Beek’ te verlenen.

Publiekssamenvatting

Gedeputeerde Staten verlenen ontheffing van de omgevingsverordening voor het woningbouwplan Sint Jansgildestraat – Arnhemseweg te Beek. De landschappelijke kernkwaliteit ‘openheid’ wordt door dit plan aangetast en niet gecompenseerd. Gemeente Montferland heeft voldoende gemotiveerd dat de locatie is afgewogen, er nabij Beek geen alternatieve locaties voor een woningbouwplan met deze omvang beschikbaar zijn, de woningbouwlocatie al voor de inwerkingtreding van de landschapsregels in de verordening provinciaal is afgestemd en dat compensatie van ‘openheid’ niet mogelijk is. Gedeputeerde Staten vinden dat het belang ‘woningbouw’ in deze specifieke situatie onevenredig wordt belemmerd door de landschappelijke kernkwaliteit ‘openheid’.

Datum vergadering: 20 juni 2025

Portefeuillehouder: Dirk Vreugdenhil

Zaaknummer: 2025-005897

Inlichtingen bij: Provincieloket, 026 359 99 99

1 Aanleiding

De gemeente Montferland diende op 15 april een verzoek om ontheffing op de omgevingsverordening in. Zonder deze ontheffing is de beoogde bouw van 70 woningen tussen de Sint-Jansgildestraat en de Arnhemseweg in Beek niet toegestaan. In de notitie in de bijlage is een inhoudelijke (juridische) beoordeling van dit verzoek met motivering om ontheffing van artikel 5.33 (instructieregel 'beschermen Landschap algemeen'). In dit artikel staat dat als een ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, er uit de toelichting van het omgevingsplan moet blijken dat er per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen Landschap en dat deze versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd. Door de woningbouwontwikkeling is er aantasting van de landschappelijke kernkwaliteit 'openheid'.

2 Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

Voor aankoop van de betreffende planlocatie (2020-2021) vroeg de gemeente om ons provinciale advies. Destijds waren alleen landschappelijk kernkwaliteiten voor een aantal Nationale Landschappen en waardevolle open gebieden beschreven. De planlocatie behoorde toen niet tot één van die gebieden waarvoor de provincie landschapsregels had bepaald. De locatie is destijds provinciaal afgestemd.

De gemeente heeft meerdere locaties afgewogen (zie bijlage, onder locatiekeuze). De betreffende planlocatie is het meest geschikt voor de bouw van 70 woningen.

Woningbouw is ook een provinciaal belang. We begrijpen de behoefte van de gemeente om in/bij elke kern woningen toe te voegen. Het plan voldoet ook aan de afspraken in de Woondeal.

In het stedenbouwkundig ontwerp is waar mogelijk rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van de locatie zelf. Zo is er onderscheid gemaakt tussen woningen 'in het lint', woningen 'in het veld' en woningen 'op de wal'. De beleving van het landschap (reliëf en openheid) blijft vanuit de planlocatie bestaan.

De gemeente heeft gekeken naar andere vormen van landschappelijke versterking. Helaas bleek dit niet mogelijk. Compensatie van de kernkwaliteit 'openheid' is sowieso heel erg lastig en op deze locatie niet mogelijk.

Argumenten tegen

Door deze ontwikkeling wordt de landschappelijke kernkwaliteit 'openheid' aangetast. Een kwaliteit die ook in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan buitengebied is toegewezen aan dit gebied. Er worden geen landschappelijke kernkwaliteiten versterkt.

De gemeente kan bij andere kernen al woningen bouwen. We hebben positief geadviseerd over woningbouwplannen in Didam, Kilder, Lengel en Stokkum.

In Beek zijn weliswaar geen mogelijkheden voor een dergelijke grote woningbouwlocatie, maar wel voor kleinere woningbouwplannen (straatje erbij).

3 Financiële gevolgen

n.v.t.

4 Risico's

Deze ontheffing van de verordening zou precedent kunnen scheppen voor de ontwikkeling van de andere dorpen in de gemeente Montferland die ook gelegen zijn rondom de stuwwalrand én voor andere gemeenten. Ook zou het precedent kunnen scheppen voor een volgend bouwplan bij Beek. Ruimte is schaars en sommige gemeenten hebben moeite om geschikte ontwikkelgronden te vinden. Dit kan ten koste gaan van landschappelijke kernkwaliteiten. Het risico is beperkt, omdat we per verzoek beoordelen of er sprake is van onevenredigheid.

5 Participatie en communicatie

n.v.t.

6 Vervolgproces

Dit besluit wordt toegestuurd naar de gemeente. De gemeente kan op basis van deze ontheffing het betreffende omgevingsplan vast stellen. Het bestemmingsplan zit al in route voor vaststelling door de gemeenteraad (op voorwaarde van verlening ontheffing).

Bijlagen:

- Notitie met beoordeling verzoek om ontheffing
- Concept GS-Besluit ontheffing woningbouw Beek
- Aanvraag ontheffing d.d. 15 april 2025