

Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen

**Ontwerp TAM-omgevingsplan
woningbouw Sint Jansgildestraat -
Arnhemseweg, Beek**

Gemeente Montferland
november 2025

25int02359

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Binnengekomen zienswijzen.....	4
3. Beantwoording	5
4. Overzicht wijzigingen	14
5. Bijlagen: geanonimiseerde zienswijzen.....	16

1. Inleiding

1.1 *Ter inzage legging*

Het ontwerp TAM-omgevingsplan woningbouw Sint Jansgildestraat - Arnhemseweg, Beek waarmee de bouw van 69 woningen planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden, heeft met ingang van 29 januari 2025 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken.

1.2 *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 staat een opsomming van de binnengekomen zienswijzen. De inhoudelijke beantwoording vindt plaats in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft de conclusie weer van de ingediende zienswijzen en in Hoofdstuk 5 zijn de geanonimiseerde originele zienswijzen opgenomen.

2. Binnengekomen zienswijzen

Nummer	Indiener
1	Bewoner(s) Sint Jansgildestraat, Beek
2	Bewoner(s) Arnhemseweg, Beek
3	Van Goud Advocaten namens bewoner(s) Sint Jansgildestraat, Beek
4	Bewoner(s) Arnhemseweg, Beek
5	J.G. Dienstverlening namens bewoner(s) Sint Jansgildestraat, Beek
6	Grondeigenaar agrarisch perceel nabij Sint Jansgildestraat, Beek
7	Bewoner(s) Sint Jansgildestraat, Beek

3. Beantwoording

De binnengekomen zienswijze is onderstaand als volgt. Per onderdeel van de zienswijze is een reactie gegeven. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. Als dit voor één of meerdere onderdelen van de zienswijze zo is, luidt de conclusie: **wel** aanleiding tot aanpassing, in alle andere gevallen luidt de conclusie: **niet** tot aanpassing.

Zienswijze 1 (Bewoner(s) Sint Jansgildestraat, Beek)	
1.1	Instandhoudingsplicht landschappelijk groen Indiener geeft aan dat er in een koopovereenkomst met de gemeente is afgesproken dat verkoper 1000m2 grond bouwrijp maakt. Daar wordt nu eenzijdig 140m2 vanaf gehaald doordat er een instandhoudingsplicht van landschappelijk groen in het plan is opgenomen waarvan volgens indiener in de overeenkomst geen melding is gemaakt. Volgens indiener is betreffend groen bovendien geen landschappelijk groen: De 4 bomen zijn niet onderhouden en door het ontbreken van ruimte en vormsnoei matig van vorm en niet passend in een woonomgeving. Het opnemen van artikel 7.5 in het omgevingsplan vindt indiener een forse ingreep op de inrichtingsmogelijkheden van tuin en woning/bijgebouwen op zijn perceel. Tijdens de informatie/inspraakbijeenkomsten is deze instandhoudingsplicht ook nooit benoemd en kon er dus ook niet eerder op worden geageerd. Het opnemen van artikel 7.5 heeft een financieel verlagend effect op de waarde van het betreffende perceel. Alternatief: aanplant bomen op naastgelegen gemeentelijke grond.
Reactie gemeente	
1.1	Instandhoudingsplicht landschappelijk groen <i>Het landschappelijk inpassen van deze woningbouwlocatie komt voort uit het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zoals de Omgevingswet voorschrijft. Het geheel van beeldbepalend groen op betreffende perceel, het aanwezige onverharde pad en zichten op het Bergherbos hebben wij als waardevolle en te behouden karakteristiek aangemerkt en daarom geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen. Het gaat dan niet om kwaliteit van de individuele bomen of beplanting, maar om het ensemble, het totaalbeeld.</i> <i>Om te borgen dat dit gewenste landschappelijke beeld ook in de toekomst voor deze locatie behouden blijft, is er inderdaad een instandhoudingsplicht structurerend groen op het perceel van indiener in het omgevingsplan voorzien. Dit levert, zoals indiener terecht aangeeft, voor het deel van het perceel met instandhoudingsverplichting, waar nu geen of nauwelijks begroeiing aanwezig is voor onnodige gebruiksbeperkingen. De strook met instandhoudingsplicht is namelijk groter gedimensioneerd dan nodig om het beoogde doel te bereiken. We zullen het vlak voor deze aanduiding in de verbeelding beperken tot het gebied waar nu ook al landschappelijk groen aanwezig is: het gaat dan om twee vlakken van 3,5 meter diep en 10 meter lang.</i> <i>In de koopovereenkomst wordt aangegeven dat het perceel voor rekening van verkoper bouwrijp gemaakt dient te worden. Enkel om duidelijkheid te geven over welk perceel(deel) het gaat, is hierbij een kadastrale aanduiding en omvang genoemd waaraan het woord 'circa' is verbonden. Er is middels artikel 24.11 van de overeenkomst niet beoogd te regelen hoe en welk deel van dat perceel bouwrijp zou moeten worden gemaakt. Het toepassen van een aanduiding voor structurerend groen op perceel van indiener is pas in een laat stadium bekend gemaakt omdat dit een planologische uitwerking is van het stedenbouwkundige ontwerp op hoofdlijnen zoals tijdens het informele voortraject besproken. Indien sprake zou zijn van financiële</i>

	<i>schade door deze planologische regeling dan kan daarvoor na een onherroepelijk besluit een aanvraag voor nadeelcompensatie worden ingediend.</i> <i>Het geopperde alternatief voor aanplant van nieuwe bomen op gemeentegrond is volgens ons geen gelijkwaardig alternatief omdat met aanplant van nieuwe jonge bomen een geheel ander landschappelijk beeld ontstaat en er dus in veel mindere mate sprake is van landschappelijke inpassing. Aanplant van groen op de gemeentelijke strook zorgt bovendien voor een verspringing in de landschappelijk lijn en beperkt de zichtlijn van Sint Jansgildestraat richting de stuwwal.</i>
--	--

Conclusie: de zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 2 (Bewoner(s) Arnhemseweg, Beek)	
	Locatiekeuze
2.1	Indiener geeft aan dat de beoogde woningbouwlocatie onderdeel is van het Bergherbosgebied. Woningbouw op deze locatie zal zichtlijnen afsnijden. De smalle oost- west zichtlijn vanaf de St Jansgildestraat, die op de huidige tekeningen van het plan staat ingetekend, staat volgens indiener in schril contrast met de huidige openheid. De ontwerpvisie Mooi Montferland onderschrijft de landschappelijke waarde van dit gebied. De nieuwbouwlocatie is niet aangrenzend aan de kern (honderden meters verwijderd met een weg er tussen).
	Omvang
2.2	Volgens indiener is geen sprake lintbebouwing in het nieuwbouwplan dus wordt de landschappelijke waarde sowieso aangetast (er is in de bestaande situatie immers sprake van verspreide huizenbouw).
	Procedure
2.3	Indiener geeft aan dat de gronden eerst door gemeente zijn aangekocht en omwonenden dit vervolgens uit de krant hebben moeten vernemen. Er is daarbij geen mogelijkheid gegeven om bezwaar te maken tegen bestemmingswijziging (anders dan informeel tijdens de participatie).
	20-meter groenstrook als buffer
2.4	Indiener vindt dat de wethouder in raadsvergadering van 13 november 2023 een toezegging heeft gedaan over het respecteren van een groenbuffer van 20 meter in het nieuwbouwplan.
Reactie gemeente	

2.1	Locatiekeuze <i>Er is momenteel een 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 kern simpelweg te klein qua omvang. Daarom is gekeken aan welke zijde van Beek de behoefte aan uitbreiding met woningbouw het best zou kunnen worden ingepast. Hiervoor is het volgende overwogen:</i> - 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. <i>Op basis van bovenstaande overwegingen ligt de gekozen uitbreidingsrichting het meest voor de hand. Voorts nemen wij kennis van de stelling dat de projectlocatie niet grenst aan de kern van Beek. Wij delen deze mening niet omdat direct ten noorden van de Arnhemseweg ook nu al sprake is van een bundeling van woonpercelen en detailhandel binnen de komgrens. Ook delen wij de mening niet dat deze woningbouwlocatie is strijd is met de gemeentelijke omgevingsvisie. Er heeft formeel geen toetsing aan de omgevingsvisie plaatsgevonden omdat die nog moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Wel kan worden aangegeven dat deze woningbouwontwikkeling reeds is opgenomen in de ontwerp omgevingsvisie zoals die ter inzage heeft gelegen en daarmee dus per definitie als in lijn met de (ontwerp) omgevingsvisie kan worden gezien.</i>
2.2	Omvang <i>Dat het landschap door deze ontwikkeling verandert, kunnen we niet voorkomen. We vinden het voor de leefbaarheid van Beek belangrijk dat er nieuwe woningen worden gebouwd. Om de invloed op de omgeving zoveel mogelijk te beperken wordt het woningbouwplan zoveel mogelijk ingepast in het landschap door bijvoorbeeld zichtlijnen, inpassen hoogteverschil en instandhoudingsplicht structurerend groen. Wel kiezen we er naar aanleiding van uw zienswijze voor om het landelijke karakter van de lintbebouwing aan de Sint Jansgildestraat te versterken door een verspringende rooilijn op te nemen in het omgevingsplan.</i>
2.3	Procedure <i>Aankoop van gronden betreft een privaatrechtelijke rechtshandeling. Dit betekent dat deze handelingen niet vallen onder de reguliere bezwaar- en beroepsprocedures die zijn vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht (artikel 8.3 jo 8.1 Awb) en er dus geen mogelijkheid tot bezwaar en beroep tegen open staat. Zoals eerder al aan u aangegeven, betreuren wij het dat we u in 2022 pas twee dagen na het collegebesluit over de aankoop van betreffende gronden voor woningbouw persoonlijk hebben kunnen informeren en u dit daarom uit de krant heeft moeten vernemen.</i>
2.4	20-meter groenstrook als buffer <i>Het stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen is samen met omwonenden</i>

	en andere geïnteresseerden vormgegeven. Hiertoe is informatie opgehaald tijdens diverse participatiemomenten. De opgehaalde gegevens betreffen nadrukkelijk geen kaders. Er is daarbij wel zoveel mogelijk rekening gehouden met wensen en belangen van omwonenden. Daarbij is ook gesproken over buffergroen waarvan door bewoners als wens is aangegeven dat deze bij hun percelen 20 meter breed zou moeten worden. De stedenbouwkundige opzet, die in samenspraak met de omgeving tot stand is gekomen, laat geen ruimte voor grotere afstanden tot nieuwbouw. In de door indiener benoemde raadsvergadering is hier ook over gesproken en door portefeuillehouder aangegeven dat groenstrook gehandhaafd zou worden. Deze mondelinge toezegging van de portefeuillehouder is echter niet namens over door de gemeenteraad gedaan en kan, ondanks het vertrouwensbeginsel, ook niet standhouden omdat daarmee het in ontwikkeling brengen van deze woningbouwlocatie niet meer mogelijk is. In verband met het gelijkheidsbeginsel zou in dat geval namelijk om het gehele plan een buffer van 20 meter groen voorzien moeten worden. Het plan is in dan niet meer financieel uitvoerbaar. In een belangenafweging achten we het belang van het bouwen van deze woningen groter dan het strikt vasthouden aan die, niet wettelijk vastgelegde, 20 meter buffergroen omdat de omvang daarvan niet beargumenteerd is en er in het plan nu ook al rekening is gehouden met privacy en groene afscheiding voor omwonenden.
--	---

Conclusie: deze zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 3 (Van Goud Advocaten namens bewoner(s) Sint Jansgildestraat, Beek)	
3.1	Verkeersveiligheid Indiener geeft aan dat het onveilig is om vanaf het erf de Sint Jansgildestraat op te draaien. Er kan namelijk niet goed gemaneuvreerd worden op de eigen inrit waardoor achterwaarts de weg op gedraaid moet worden. Deze weg krijgt door de woningbouwontwikkeling meer verkeer te verwerken waardoor het gevaar aanzienlijk toeneemt.
3.2	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties Het belang van de bewoner(s) Sint Jansgildestraat (verkeersveiligheid) is nergens in de toelichting bij het ontwerp benoemd. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast haalt indiener aan dat doordat bijbehorende bouwwerken op het aangrenzende perceel voor nieuwbouw direct tegen de perceelsgrens mogelijk worden gemaakt, gebruiksmogelijkheden van de inrit beperkt worden.
3.3	Parkeernormen In de toelichting wordt een parkeerbehoefte van 100 genoemd t.o.v norm van 112,1. Onduidelijk is waar de behoefte en lagere norm op zijn gebaseerd. Motivatie daarvan ontbreekt. Ten onrechte is voor de parkeernorm 'rest bebouwde kom' toegepast. De woonlocatie ligt volgens indiener immers buiten de komgrens dus moet 'Buitengebied' aangehouden worden.
3.4	Stikstof Er is onterecht intern salderen toegepast. Dit is na uitspraak van de Raad van State niet meer toegestaan. Er is in het ontwerp ten onrechte volstaan met een voortoets. Hiervoor dient een passende beoordeling te worden gemaakt.
3.5	m.e.r-beoordeling Indiener haalt aan dat de gemeenteraad moet een milieu-effectrapport moet maken als bij de voorbereiding daarvan een passende beoordeling gemaakt moet worden (artikel 16.36 Ow). Dat is volgens indiener hier het

	geval.
3.6	Locatiekeuze Er ontbreekt volgens indiener een afweging voor de locatiekeuze. Dat is in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij uitspraak van de afdeling van 5 maart 2025 is dat specifiek benoemd en dus noodzakelijk volgens indiener.
Reactie gemeente	
3.1/ 3.2	Verkeersveiligheid en evenwichtige toedeling van functies aan locaties <i>Zoals eerder aan indiener aangegeven, zal er tijdens de uitvoering van het bouwplan bekeken worden of de aangrenzende strook grond verkocht kan worden. Dit mag niet ten koste gaan van de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen woningbouwlocatie. Zoals indiener wel terecht aangeeft ontbreekt die toegezegde arcering nu in het stedenbouwkundig ontwerp. We zullen dit toevoegen.</i> <i>In de huidige situatie moet, met 1800-2400 verkeersbewegingen per dag op de Sint Jansgildestraat, ook al vanaf de inrit achteruit gemanoeuvreerd worden. Het toevoegen van de verwachte ca. 500 verkeersbewegingen per dag door deze woningbouwontwikkeling zal naar verwachting niet significant bijdragen aan een verkeersonveiligere situatie op de Sint Jansgildestraat omdat de weg ingericht is op ca. 36.000 voertuigen per etmaal. De verwachte intensiteit per etmaal op de Sint Jansgildestraat met de toevoeging van de nieuw te bouwen woningen zit namelijk nog steeds ver onder deze maximale capaciteit. Bovendien zal er ook nog separaat gekeken wordt naar herinrichting van dit deel van de Sint Jansgildestraat. De inrit van indiener al breder dan gemiddeld en zijn er indien gewenst inrichtingsmogelijkheden op eigen terrein om de situatie veiliger te maken. Ook de bebouwingsmogelijkheden op het naastgelegen perceel van de woningbouwlocatie veranderen dat niet. Er kan in de huidige situatie ook maar tot de erfgrans gemanoeuvreerd worden. Dat wordt later niet anders.</i>
3.3	Parkeernormen Deze woningbouwlocatie betreft een uitbreiding van de kern Beek en er is voor de parkeernormen daarom ook aangehaakt bij het bestaande facetplan parkeren voor de kern. Daarin wordt gerekend met 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwd kom' volgens de CROW. Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van de parkeernormen van het CROW (publicatie 317). De verwachte parkeerbehoefte van de geplande woningen komt uit op 112,1 parkeerplaatsen. Met toepassing van aanwezigheidspercentages is het aantal verwachte benodigde parkeerplaatsen 100. Hiervan worden 32 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 68 in de openbare ruimte. De onderbouwing voor het verschil tussen parkeerbehoefte en -norm wordt toegevoegd aan de toelichting bij het omgevingsplan.
3.4	Stikstof Er wordt in de zienswijze ten onrechte een beroep gedaan op de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2024. Er wordt daarin aangegeven dat intern salderen op grond van deze uitspraak niet meer onderdeel uitmaakt van de voortoets. Wij wijzen erop dat - in gedeelte 16.2 van de uitspraak - de Afdeling concludeert dat intern salderen inderdaad niet is toegestaan in de voortoets, maar dat deze uitspraak gericht is op projecten en niet op plannen. Op basis van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet dient te worden bepaald op grond van artikel 8.0a, tweede lid, Besluit kwaliteit leefomgeving gelden verder geen specifieke Natura 2000-bepalingen voor het plan, (enkel) is of op voorhand in redelijkheid moet worden onderkend dat het gebiedsbeschermingsregime aan de uitvoerbaarheid¹ van het

	project in de weg staat. Het referentiekader dat is gebruikt ziet op de feitelijke planologische legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.² Op grond van ECLI:NL:RVS:2024:2225, jo. ECLI:NL:RVS:2024:3034 zal er voor een plan wel een uitvoerbaarheidstoets moeten worden gedaan. Deze uitvoerbaarheidstoets ziet op de aanleg en het gebruik. In de uitvoerbaarheidstoets is conform Rendac-uitspraak³ een voortoets uitgevoerd zonder mitigerende maatregelen (zoals intern salderen) en gebaseerd op standaardonderdelen. De voortoets betreft de aanleg- en de gebruikfase. In de aanlegfase mag tijdelijk een overschrijding van de uitstoot van stikstof plaatsvinden.⁴ In casu blijkt dat de aanlegfase een toename berekent van 0,01 mol/ha/jaar met een rekenpunt van een Natura 2000-gebied dat is gelegen in Duitsland. Uit de verdere ecologische objectieve onderbouwing blijkt dat geen sprake is een significant gevolgen op Natura 2000-gebieden. Uit de voortoets blijkt dat voor de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie wordt berekend bij Natura2000-gebieden binnen 25 km. Hieruit concluderen we dat er sprake is van salderen en dat deze - op grond van wet- en regelgeving - correct is opgenomen in de voortoets. ¹ ECLI:NL:RVS:2024:3034, r.o. 21.2 en ECLI:NL:RVS:2024:2225, r.o. 8.1 ² ECLI:NL:RVS:2024:5417 ³ ECLI:NL:RVS:2024:4923 ⁴ ECLI:NL:RVS:2023:3129 m.e.r-beoordeling 3.5 Daarnaast wordt aangevoerd dat er een passende beoordeling, en daarbij een MER-beoordeling, zal moeten worden gemaakt op grond van art. 16.36. lid 2 van de Omgevingswet (hierna: Ow) om de uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Volgens art. 16.36 lid 2 Ow is het bevoegd gezag verplicht om bij de voorbereiding van een plan een milieueffectenrapportage op te stellen, mits het bevoegd gezag op grond van art. 16.53c lid 1 Ow een passende beoordeling moet maken. Of er een passende beoordeling moet worden gemaakt, verwijst art. 16.53c lid 1 Ow naar art. 6 lid 3 van de habitatrichtlijn. In dit artikel staat dat er een passende beoordeling moet worden gemaakt als het plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor het des betreffende gebied. De tweede volzin van dit artikel geeft aan dat bevoegde nationale instanties toestemming kunnen geven voor dit plan, nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat het de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet zal aantasten. Als het bevoegd gezag uit onderzoek concludeert dat het plan geen natuurlijke kenmerken van het gebied zal aantasten, en daarbij geen significante gevolgen zal hebben, dan is het niet nodig om een passende beoordeling te maken. Uit de uitgevoerde planvergelijking en de uitvoerbaarheidstoets is terug te lezen dat het plan geen significante gevolgen zal hebben voor het betrokken gebied, waardoor een passende beoordeling (en daarbij de MER-beoordeling) niet van toepassing is voor de vaststelling van het plan. Er is namelijk sprake van intern salderen. Uit kamerstukken is op te maken dat het vereiste van onlosmakelijke samenhang vanuit de Wabo niet is overgenomen in de nieuwe Omgevingswet.⁵ Dit aspect van onlosmakelijkheid is in de wet terug te vinden in art. 5.7 Ow. Van een gelijktijdige aanvraag is alleen onder bepaalde voorwaarden sprake, zoals in lid 2 van dit artikel. <i>Een aanvrager is er zelf verantwoordelijk voor dat hij voor alle activiteiten die hij verricht beschikt over de vereiste vergunningen. Bovendien rust op grond van artikel 3:19 Awb op het bevoegd gezag de</i>
--	---

	<i>inspanningsverplichting om een aanvrager in kennis te stellen van eventuele andere op aanvraag te nemen besluiten die ook nodig zijn met het oog op de activiteiten die hij wil verrichten. De initiatiefnemer kan er vervolgens zelf voor kiezen om alle activiteiten tegelijk of afzonderlijk en gespreid in de tijd aan te vragen. Zo heeft de initiatiefnemer het zelf in de hand om een fasering aan te brengen in het traject van aanvragen en verkrijgen van de vergunningen. Het is de verantwoordelijkheid van een initiatiefnemer om zich te laten informeren over de geldende wet- en regelgeving en dat hij beschikt over de vereiste vergunning voor alle activiteiten die hij gaat verrichten.⁶</i> ⁵ Kamerstukken II 2013/14, 33962, nr. 3, p. 162 ⁶ Kamerstukken II 2013/14, 33962, nr. 3, p. 162 Locatiekeuze
3.6	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.1

Conclusie: deze zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 4 Bewoner(s) Arnhemseweg, Beek	
	Locatiekeuze
4.1	Indiener geeft aan dat de beoogde woningbouwlocatie onderdeel is van het Bergherbosgebied. Woningbouw op deze locatie zal zichtlijnen afsnijden. De smalle oost- west zichtlijn vanaf de St Jansgildestraat, die op de huidige tekeningen van het plan staat ingetekend, staat volgens indiener in schril contrast met de huidige openheid. De ontwerpvisie Mooi Montferland onderschrijft de landschappelijke waarde van dit gebied. De nieuwbouwlocatie is niet aangrenzend aan de kern (honderden meters verwijderd met een weg er tussen).
	Omvang
4.2	Volgens indiener is geen sprake lintbebouwing in het nieuwbouwplan dus wordt de landschappelijke waarde sowieso aangetast (er is in de bestaande situatie immers sprake van verspreide huizenbouw).
	Procedure
4.3	Indiener geeft aan dat de gronden eerst door gemeente zijn aangekocht en omwonenden dit vervolgens uit de krant hebben moeten vernemen. Er is daarbij geen mogelijkheid gegeven om bezwaar te maken tegen bestemmingswijziging (anders dan informeel tijdens de participatie).
	20-meter groenstrook als buffer
4.4	Indiener vindt dat de wethouder in raadsvergadering van 13 november 2023 een toezegging heeft gedaan over het respecteren van een groenbuffer van 20 meter in het nieuwbouwplan.
Reactie gemeente	
	Locatiekeuze
4.1	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.1.
	Omvang
4.2	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.2.
	Procedure
4.3	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.3.

4.4	20-meter groenstrook als buffer Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.4.
-----	--

Conclusie: deze zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 5 (J.G. Dienstverlening namens bewoner(s) Sint Jansgildestraat, Beek)	
5.1	Richtafstand geluid Indiener merkt op dat de richtafstand tussen bedrijf en gevoelige functies voor geluid 50 meter moet zijn zodat bedrijf niet beperkt wordt in verdere ontwikkeling. Er is daarnaast volgens indiener onjuist vermeld en rekening gehouden dat er een drukkerij gevestigd zou zijn. Dat is volgens indiener niet het geval. Verder geeft indiener aan dat de GGD onjuist is geïnformeerd omdat er door de gemeente geen melding is gemaakt dat er bedrijven in de directe omgeving gevestigd zijn. Ook staat in het rapport dat ten minste 1 zijde van de woningen aangenaam dient te zijn. Bij de rug-aan-rug-woningen kan dit volgens indiener nooit het geval zijn. In het geluidsrapport is ten onrechte geen rekening gehouden met geluid afkomstig van het bedrijf. Het groen op het bedrijfsperceel wordt naar verwachting verwijderd voor betere zichtbaarheid van het bedrijf. Dit moet volgens indiener aangepast worden in het stedenbouwkundig ontwerp om verkeerde verwachtingen te voorkomen.
5.2	Erfdienstbaarheid Er is volgens indiener een eeuwigdurende erfdienstbaarheid gevestigd ten dienste van het bedrijfsperceel over de kortste route richting Sint Jansgildestraat. Deze route loopt over de gemeentelijke woningbouwlocatie. Huidige toegangsweg moet open blijven, daardoor zijn twee ontsluitingen nodig.
Reactie gemeente	
5.1	Richtafstand geluid <i>Er is op betreffend perceel sprake van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bestaand bedrijf'. In artikel 6.1 onder 4 van het omgevingsplan is beschreven dat het hier om een drukkerij/installatiebedrijf gaat. Er is tot op heden geen omgevingsvergunning verleend om daar van te mogen afwijken. Ons insziens is daarmee terecht rekening gehouden met een drukkerij. In een gemengd gebied met verschillende functies, zoals hier het geval, geldt bij een kleine drukkerij een richtafstand van 10 meter voor geluid en geur. In het ontwerp omgevingsplan blijkt die 10 meter tot de rug-aan-rug-woningen niet helemaal gehaald worden. Dit wordt gecorrigeerd in de verbeelding door het opnemen van een bouwvlak in de dichtst bijgelegen woonfunctie waarvan de grens op 10 meter van de bedrijfsbestemming af ligt. De notitie met betrekking tot geur uit 2022 zal gedeeld worden. Het advies van de GGD gaat specifiek over woningen die zich bevinden in de geluidzone van de provinciale weg. In het deel van het plangebied waar indiener op doelt, bevinden zich geen rug-aan-rug-woningen. Bij adviesverzoeken mag er vanuit gegaan worden dat degene die advies geeft ook kijkt naar de specifieke omstandigheden van een bepaalde locatie zodat er gericht advies gegeven kan worden.</i>
5.2	Erfdienstbaarheid <i>Dit blijft nog steeds mogelijk over een strook van ten minste 3 meter aan de noordzijde van de woningbouwlocatie (over de kadastrale percelen Bergh K 36/37).</i>

Conclusie: deze zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 6 (Grondeigenaar agrarisch perceel nabij Sint Jansgildestraat, Beek)	
6.1	Erfdienstbaarheid Volgens indiener is er een eeuwigdurende erfdienstbaarheid gevestigd ten dienste van het bedrijfsperceel over de kortste route richting Sint Jansgildestraat. Deze route loopt over de gemeentelijke woningbouwlocatie. Huidige toegangsweg moet open blijven, daardoor 2 ontsluitingen.
Reactie gemeente	
6.1	Erfdienstbaarheid <i>Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5.2. Hierbij wordt opgemerkt dat uit luchtfoto's blijkt dat indiener reeds jaren gebruik maakt van een alternatieve ontsluiting van betreffend landbouwperceel via de oostzijde en dus niet via de woningbouwlocatie.</i>

Conclusie: deze zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 7 (bewoner(s) Sint Jansgildestraat, Beek)	
7.1	Veiligheid Indiener is van mening dat het handhaven van de doorgang naar Sint Jansgildestraat over perceel K36 zorgt voor een onveilige aansluiting.
7.2	Afstand tot andere woningen Indiener geeft aan meermaals de wens kenbaar te hebben gemaakt om ten minste 9 meter afstand te hanteren van de eigen woning tot het kavel aan de overzijde van de weg.
Reactie gemeente	
7.1	Veiligheid <i>Wij nemen kennis van dit standpunt, maar delen deze mening niet. In de nieuwe situatie kan dit pad met recht van overpad zo worden ingericht dat deze enkel te gebruiken is door gebruikers van de heersende erven, zoals dat nu ook al het geval is. Dit betreft een inrichtingsvraagstuk.</i>
7.2	Afstand tot andere woningen <i>Er is in het plan zoveel mogelijk rekening gehouden met wensen van omwonenden. Hiertoe is informatie opgehaald tijdens diverse participatiemomenten. De opgehaalde gegevens betreffen nadrukkelijk geen kaders. Er is volgens ons voorzien in voldoende afstand tot de nieuwe percelen. Deze worden immers gescheiden door een woonstraat. De stedenbouwkundige opzet, die ook in samenspraak met de omgeving tot stand is gekomen, laat geen ruimte voor grotere afstanden tot nieuwbouw.</i>

Conclusie: deze zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het plan

4. Overzicht wijzigingen

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven dit ontwerp TAM omgevingsplan op de volgende punten aan te passen:

4.1 – Toelichting en bijlagen

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Paragraaf 3.1.3	3	Verduidelijking verschil parkeerbehoefte en -norm.
Stikstofdepositie bijlage 8 + Toelichting art. 6.8.2	3	Vervangen tekst stikstofonderzoek in toelichting en vervangen bijlage na aanvulling rapportage met voortoets stikstof.

4.2 – Regels en bijlagen

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Stedenbouwkundig schetsplan (bijlage 2)	3	Opnemen aanduiding voor strook gemeentelijke grond naast Sint Jansgildestraat 49 ter overweging voor latere verkoop.
Stedenbouwkundig schetsplan (bijlage 2)	2, 4	Verspringende rooilijn voor het bebouwingslint a/d Sint Jansgildestraat toepassen.

4.3 – Verbeelding

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Aanduidingsvlak sg-lg	1	het vlak voor deze aanduiding is in de verbeelding beperkt tot het gebied waar nu ook al landschappelijk groen aanwezig is: het gaat dan om twee vlakken van 3,5 meter diep en 10 meter lang.
Bouwvlak lintbebouwing Sint Jansgildestraat	2,4	Verspringende rooilijn voor het bebouwingslint a/d Sint Jansgildestraat toepassen.
Bouwvlak sab-wg	5	Er wordt een bouwvlak opgenomen in de dichtst bij de bedrijfspercelen gelegen woonfunctie waarvan de grens op 10 meter van de bedrijfsfunctie ligt.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht van alle aanpassing is hieronder uiteengezet.

4.4 – Ambtshalve wijzigingen

Onderdeel	Beschrijving
Verbeelding	Aanduiding 'specifieke vorm van specifieke vorm van groen - landschappelijk groen' aangepast naar 'specifieke vorm van wonen - landschappelijk groen'
Regels	Het percentage sociale woningbouw in artikel 9 is verlaagd tot 25%
Regels	Begrip woongebouw flexibeler gedefinieerd zodat ook andere woningtypes mogelijk zijn.

Regels	Begrip alzijdig is gedefinieerd: de gevels en eventuele erfafscheidingen van een alzijdig woongebouw hebben een visuele en functionele interactie met de omgeving. Dit betekent dat gevels moeten worden voorzien van ramen en/of deuren, dat uitsluitend inpandigbijgebouwen zijn toegestaan en de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen, op een terrein waarop een gebouw staat niet meer mag bedragen dan 1,5m;
Regels	Begrip inpandig bijgebouw is gedefinieerd: een in het, qua uitstraling en bestemming, belangrijkste deel van het hoofdgebouw ondergebracht bijgebouw (met uitzondering van de zolderruimten boven de woonruimte), waaronder tevens wordt begrepen de ruimte op de verdieping die als zodanig is aan te merken en voor zover deze ruimte niet rechtstreeks vanuit de woonruimte toegankelijk is;
Regels	Begrip bijgebouw is gedefinieerd: bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik;
Regels	Het percentage sociale woningbouw in artikel 11 is verlaagd tot 29% conform paragraaf '5.3.2 Woondeal 2.0 regio Arnhem – Nijmegen' van de toelichting.
Regels	Verwijzing opnemen bij de 'algemene beoordelingsregels' naar de 'Nota Parkeernormen Montferland'.
Bijlage 1 (Beeld)Kwaliteitplan CE+	Verwijzing opnemen naar de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) (beeld) door aan het eind van de 'inleiding' de volgende tekst toe te voegen: Tot slot staan in de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) de richtlijnen en eisen die de gemeente Montferland hanteert bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. De LIOR is leidend ten op zichte van het kwaliteitplan.
Bijlage 3 Beleidsregels 'kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland'	Toevoegen erfafscheidingen bij alzijdig woongebouw: De maximale hoogte van de levend groene erfafscheidingen is: a) 1 meter in de voortuin; b) 2 meter vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw; c) 1,5 meter bij een alzijdig woongebouw. Opnemen overgangsregel dat de beleidsregels niet van toepassing zijn op bestaande erven.
Verbeelding	Omzetting verkeer- naar woonfunctie op achterste deel particuliere bouwkavel binnen plangebied.
Toelichting	Diverse aanpassingen voor het onderdeel landschap zodat e.e.a in lijn is met de verleende ontheffing door GS.

5. Bijlagen: geanonimiseerde zienswijzen

Zienswijze 1

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942GK Didam

Beek, 5 maart 2025

Betreft: Zienswijze op het Ontwerp TAM-omgevingsplan Beek, woningbouw Sint Jansgildestraat —
Arnhemseweg, 29 januari 2025.

Geachte heer, mevrouw,

Op 29 januari 2025 heeft het College van Burgemeester en wethouders bovengenoemd Ontwerp
Omgevingsplan ter inzage gelegd.

Ondergetekende is eigenaar van het perceel BER02-K1538, onderdeel van dit ontwerp plan.

ZIENSWIJZE

Mijn zienswijze heeft betrekking op de bestemming "Wonen / Artikel 7.5 van de Regels", behorend bij
bovengenoemd ontwerp-omgevingsplan.

Het artikel luidt: Het gebruik van de gronden, overeenkomstig het bepaalde in 7.2 is uitsluitend
toegestaan onder voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-
landschappelijk groen", het bestaande structurerend groen in stand wordt gehouden.

Deze bestemming is tot mij verrassing en verbazing op het ontwerpplan op een stuk grond van 40 x
3,5 meter op mijn perceel en op een naastliggend perceel van 19 x 3,5 meter. De stroken worden van
elkaar gescheiden door een weg van ca. 6 meter.

Ik ben het niet eens met het opnemen van deze bestemming in het toekomstige Omgevingsplan Beek
/ Hoofdstuk 22c. Het waarom en de noodzaak is mij niet duidelijk. Het is een ongebruikelijke en zeer
ingrijpende maatregel om een dergelijke bestemming op te nemen in een particulier eigendom.

Mijn overwegingen om deze zienswijze in te dienen zijn:

1. In de overeenkomst van ondergetekende met de Gemeente Montferland, gedateerd 16-02-
2023, zijn de wederzijdse voorwaarden vastgelegd voor de wijze waarop ondergetekende zou
meeliften met de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie. In deze overeenkomst wordt
ondermeer genoemd dat ondergetekende zich verplicht binnen een bepaalde tijd een
woonhuis te bouwen en het bouwrijp maken van 1.000 m² (op straffe van een boete bij niet
nakomen). Het beperken van de 1.000m² naar 860m² is een eenzijdige aanpassing door de
Gemeente Montferland.
Een bestemming conform artikel 7.5 wordt niet genoemd in deze overeenkomst.
2. Op dit deel van mijn perceel zijn geen struiken en bomen aanwezig die de naam "wonen-
landschappelijk groen" verdienen. Er staat een viertal bomen. Deze bomen zijn niet
onderhouden en door het ontbreken van ruimte en vormsnoei matig van vorm, niet passend
in een woonomgeving.

Drie bomen (bij elkaar vergroeid op een oppervlakte van 15m2 aan zuidzijde van mijn perceel nabij de St. Jansgildestraat) zijn schijnacacia's en vormen door het invasieve karakter en het op termijn sterk verhouten van de takken (takbreuk en valrisico) geen goede boomsoort voor het hebben / handhaven in de buurt van woningen en bestratingen.

3. Het opnemen van artikel 7.5 in het omgevingsplan is een forse ingreep op de inrichtings mogelijkheden van tuin en woning/bijgebouwen op mijn perceel. Ca. 140 m2 wordt door de gemeente ingevuld, optredend in de functie en rol van tuinarchitect, op een wijze die niet passend is voor een "normale" tuin, bestaande uit een gazon, border, struiken en bomen. Door deze bestemming krijgt de inrichting van mijn tuin te maken met een strook grasland van 40 x 3,5 meter, met 3 bomen op een te kleine oppervlakte aan de westkant en één boom aan de oostkant, en daartussen een kaal landschap.
4. Tijdens de informatie/inspraakbijeenkomsten is deze bestemming nooit benoemd of op de plattegronden getoond. Daarom is er ook geen mogelijkheid geweest om te vragen naar het waarom en het bespreken van mogelijke alternatieven om dat "waarom" op een andere wijze te bereiken.
5. Het opnemen van artikel 7.5 heeft een financieel verlagend effect op de waarde van mijn perceel.

VERZOEK AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE MONTFERLAND

Op grond van deze zienswijze en de beschikbaarheid van een kwalitatief beter, toekomstvaster en eenvoudig te realiseren alternatief verzoekt ondergetekende de voorgenomen bestemming artikel 7.5 "wonen-landschappelijk groen" niet op te nemen en in plaats daarvan dit stuk perceel te bestemmen conform art.7.2 : Wonen.

Hiermee komt Uw Raad tegemoet aan alle bovengenoemde bezwaren.

ALTERNATIEF PLAN

Het doen aanplanten van een aantal inheemse bomen op de in het plan naastliggende openbare groenstrook. Op deze wijze wordt, het door mij veronderstelde doel van het college om te komen tot, een groene doorkijk naar het oosten, binnen een aantal jaren gerealiseerd. Kwalitatief beter en toekomstbestendiger.

Om de eerste jaren te overbruggen, dan zijn de aangeplante bomen immers nog onvoldoende ontwikkeld, ben ik bereid om de drie (schijn)acacia's een aantal jaren te handhaven en deze pas over een aantal jaren te vervangen door bij de tuininrichting passende en kwalitatief betere bomen en/of struiken.

Met vriendelijke groet,

Sint Jansgildestraat

Beek

0316-

Graag ontvang ik van u een bevestiging van ontvangst van deze ingezonden zienswijze.

Zienswijze 2

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam

Beek, 6 maart 2025

Betreft: Zienswijze van [REDACTED] op het ontwerp TAM-omgevingsplan Beek –
Woningbouw St. Jansgildestraat/Arnhemseweg

Geachte heer, mevrouw,

Op 29 januari 2025 vonden wij uw bovengenoemde plan ter inzage liggen.
Bij deze dienen wij onze zienswijze op dit plan bij u in.
Vooropgesteld is dat wij het er mee eens zijn dat er woningen in het dorp Beek nodig zijn.

Ondergetekenden zijn [REDACTED] te Beek en het bijbehorende
perceel, [REDACTED] waarop het plan is gelokaliseerd. Wij wonen daar en hebben direct
uitzicht op dit perceel.

Onze zienswijze richt zich op

1. de locatie, de omvang van het plan en de procedure tot nu toe
2. de toezegging tot handhaving 20 meter groenstrook, gedaan door de wethouder, de heer
G.J.M. Nijland in uw vergadering van 13 november 2023 in Gouden Handen te 's-Heerenberg.

1. De locatie en de omvang van het plan

De locatie

- a. Het plan is gelokaliseerd aan de oostkant van de St. Jansgildestraat in Beek. Het betreft een
uitbreidingslocatie. Voor dit plan moet de bestemming worden gewijzigd in een
bouwbestemming.

De locatie maakt onderdeel uit van het Bergherbosgebied, dat zich kenmerkt door de
stuwwal met bos, akkerranden en verspreide kleine bosjes, en verspreide woningbouw.

Zowel op de noord-zuidlijn, langs de stuwwal, als op de oost-westlijn lopen lange zichtlijnen.

De locatie maakt onderdeel uit van deze zichtlijnen. Woningbouw op deze locatie zal beide
zichtlijnen afsnijden.

De ontwerpvisie Mooi Montferland onderschrijft de landschappelijke waarde van dit gebied,
gelegen ten oosten van de St. Jansgildestraat.

De smalle oost- west zichtlijn vanaf de St Jansgildestraat, die op de huidige tekeningen van
het plan, zoals het nu gepresenteerd wordt, is ingetekend, staat in schril contrast met de
huidige openheid zoals de locatie nu is.

Vervolgens ligt deze locatie (aan de noord-oost kant van de wegen: Arnhemseweg/St
Jansgildestraat) honderden meters verwijderd van de kernbebouwing van het dorp Beek, die
zich aan de zuid-westkant van deze wegen bevindt, en sluit daar dus niet op aan.

Wij maken bezwaar tegen de uitvoering van dit plan op deze locatie.

- b. *De omvang van het plan*

Een woonwijk van deze omvang zal de landschappelijke waarde en het karakter van dit
gebied onherstelbaar vernielen. Er is nu immers sprake van beperkte, verspreide huizenbouw
en niet van de toekomstige, geplande lintbebouwing!

- c. *De procedure tot nu toe*

Het perceel is door de gemeente is aangekocht met het oog op bouw en als zodanig gepresenteerd in de media. Wij, als aanwonenden en daarmee direct betrokkenen, waren daar niet door de gemeente over geïnformeerd.
Vervolgens heeft de gemeente geen mogelijkheid geboden om bezwaar te maken tegen een bestemmingswijziging van dit perceel naar een bouwlocatie. Er werd enkel een participatietraject aangeboden waarop meegedacht kon worden over de invulling van een woonwijk op het perceel. Daarmee liep de gemeente op een wijziging van bestemming vooruit.
In het participatietraject hebben wij dit herhaaldelijk aan de orde gesteld.
Het feit dat ondergetekenden hebben meegedaan aan dit participatietraject moet niet worden opgevat als een instemming van ondergetekenden met een mogelijke bestemmingswijziging tot bouw.

Wij maken bezwaar tegen de wijziging bestemming en de omvang van het plan.
Wij vragen de raad om naar de inhoud van dit bezwaar te handelen en haar besluiten te heroverwegen.

2. De toezegging tot handhaving 20 meter groenstrook

Om de openheid van dit gebied te waarborgen hebben ondergetekenden in de informatie/inspraakbijeenkomsten altijd aangegeven te hechten aan de openheid van dit gebied, uitgewerkt in het bestemmen van een groenstrook van 20 meter, vanaf de perceelgrens. Dit leidde tot een mondeling voorstel van de vertegenwoordiger van de gemeente Montferland: is 15 meter ook acceptabel? Daarop hebben ondergetekenden negatief gereageerd: 20 meter is 20 meter.

Op 6 november 2023 heeft [REDACTED] in de beeldvormende vergadering ingesproken namens een aantal aanwonenden. Daarin heeft zij onder andere gesteld dat er in de tekeningen van het plan een groenstrook van 20 meter vanaf de perceelgrens moet worden gerealiseerd.

In uw vergadering van 13 november deed de wethouder, dhr. G.J.M. Nijland, de volgende uitspraak, reagerend op het inspreken van [REDACTED], van de week daarvoor.

Citaat: "U spreekt over het belang van de 20 meter. Dit is een standaard afstand die ten allen tijde wordt gehandhaafd. Dus ten aanzien van straks de planuitwerking is de 20 meter sowieso een groenstrook, die ook gehandhaafd wordt."
einde citaat van uitspraak van dhr. Nijland.

U kunt dit ook terugzien op de beeldopname van deze vergadering op de website van de gemeente, vanaf de tijdsbepaling 18.min.50 tot en met 19.min.40

Op de huidige tekeningen van het plan staat geen groenstrook van 20 meter ingetekend. De handhaving van deze 20 meter groenstrook heeft dus niet plaatsgevonden en wij houden de wethouder en de aanwezige raadsleden aan deze uitspraak, gedaan in de bovengenoemde vergadering.

Wij maken ook op grond van deze uitspraak bezwaar tegen de nu gepresenteerde plannen en vragen aan de raad om dit plan zodanig in te richten en aan te passen zodat aan toezegging van de groenstrook van de 20 meter vanaf de perceelgrens, wordt voldaan.

Graag ontvangen wij ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Zienswijze 3



Gemeenteraad van Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK DIDAM

Tevens per e-mail naar: gemeente@montferland.info

Datum	10 maart 2025
Onze referentie	D20240218
Uw referentie	Nog niet bekend
Inzake	[redacted] advies St. Jansgildestraat
Doorkiesnummer	026-[redacted]
E-mail	[redacted]@vangoud.nl

ZIENSWIJZE
'Ontwerp TAM-omgevingsplan Beek,
woningbouw Sint Jansgildestraat – Arnhemseweg'

Geachte raad,

Op 28 januari jl. maakte het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland bekend dat het ontwerp TAM-omgevingsplan Beek, woningbouw Sint Jansgildestraat – Arnhemseweg (hierna: 'het ontwerp') ter inzage ligt. Namens de heer [redacted] alsmede namens [redacted] en [redacted] (hierna in enkelvoud aangeduid als [redacted]) maak ik bij dezen gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen tegen dit ontwerp. Simpel gezegd komt het bezwaar van [redacted] erop neer dat hij meent dat het plangebied aangepast moet worden.

In het navolgende worden achtereenvolgens de achtergrond van deze zienswijze en de inhoudelijke gronden besproken.

Achtergrond

[redacted] is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Bergh, sectie [redacted] nummer [redacted], plaatselijk bekend als Sint Jansgildestraat [redacted] te Beek, welke [redacted] het plangebied. Dit perceel heeft onder het Omgevingsplan gemeente Montferland (hierna: 'het vigerende omgevingsplan') de functies 'wonen' en 'tuin'.

Hierna volgt een uitsnede van het Omgevingsloket waarop het perceel van [REDACTED] en de huidige functies op dit perceel te zien zijn.



De gemeente Montferland heeft sinds een aantal jaren het voornemen om een nieuwbouwwijk op [REDACTED] te realiseren. Vanaf 2022 heeft de gemeente hiervoor meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd. In de loop van tijd is steeds meer duidelijk geworden over de beoogde ontwikkeling.

Nadat in november 2023 meer bekend werd over het stedenbouwkundig ontwerp op basis waarvan het ontwerpomgevingsplan verder uitgewerkt zou worden, heeft [REDACTED] contact gezocht met de gemeente. Op de uitsnede van de Presentatie 4e participatiebijeenkomst Beek juli 2023 (Terugkoppelsessie) hieronder is het stedenbouwkundig ontwerp te zien.



Uit dit stedenbouwkundig ontwerp kwam naar voren dat de veilige bereikbaarheid van het perceel van [REDACTED] door de nieuwbouwplannen van de gemeente in het gedrag komt. Naar aanleiding daarvan heeft [REDACTED] contact gezocht met de gemeente om de impact van de

nieuwbouwpennen op de omgeving en zijn zorgen over de verkeersveiligheid van de Sint Jansgildestraat te bespreken. Daarbij heeft hij verzocht om een stuk gemeentelijke grond aan te kopen dat onderdeel uitmaakt van de woningbouwlocatie met als doel het beter kunnen manoeuvreren op de inrit zodat er niet meer achteruit de Sint Jansgildestraat opgedraaid hoeft te worden en daarmee potentieel gevaarlijke situaties worden voorkomen. Het gaat daarbij om een deel ter grootte van 48 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Bergh, sectie K, nummer 1138, [REDACTED].

Het verzoek van [REDACTED] is in mei 2024 voorgelegd aan de heer G.J.M. Nijland, de betrokken wethouder. De wethouder heeft aangegeven dat de gemeente vooralsnog niet bereid is om de gronden te verkopen voor een lagere prijs dan de in de gemeente gangbare tarieven voor woonpercelen. Daarbij speelt volgens de wethouder nog mee dat de gemeente precedentwerking wil voorkomen en dat door het Didam-arrest gemeentelijke gronden niet één-op-één verkocht kunnen worden. Wel kan voor de weginrichting van dat deel van de Sint Jansgildestraat in samenspraak met aanwonenden nog aangepakt worden met als doel de verkeersveiligheid te verbeteren. De mailwisseling tussen de betrokken ambtenaar en [REDACTED] is als **bijlage** aan deze zienswijze gevoegd.

Na dit bericht heeft [REDACTED] nog enkele pogingen gedaan om tot een minnelijke oplossing te komen. Deze pogingen hebben tot op heden niet tot een overeenstemming geleid.

De gemeente heeft laatstelijk bij e-mail van 20 december 2024 gereageerd op het verzoek van [REDACTED]. De gemeente liet weten dat zij vooralsnog geen toezeggingen kan doen over de verkoop van gronden die toebehoren aan de woningbouwlocatie, omdat tijdens de planologische procedure nog het een en andere kan wijzigingen aan het plan. De gemeente wil geen extra belemmeringen creëren die de woningbouw later in de weg zou kunnen gaan zitten. Wanneer het omgevingsplan onherroepelijk is, zal in de uitwerkingsfase een besluit worden genomen met betrekking tot het verzoek van [REDACTED]. Om de wens van [REDACTED] niet bij voorbaat onmogelijk te maken, heeft de gemeente wel een voorlopige aanduiding opgenomen in het ontwerp.



Het ontwerp is inmiddels ter inzage gelegd. [REDACTED] heeft nog steeds geen overeenstemming kunnen bereiken met de gemeente over de verwerving van een deel van de gemeentelijke gronden. Daarnaast komt de 'voorlopige aanduiding' zoals bedoeld in de e-mail van 20 december 2024 niet terug in het ontwerp. [REDACTED] voelt zich hierdoor genoodzaakt om deze zienswijze in te dienen.

Hierbij moet overigens opgemerkt worden dat [REDACTED] niet per definitie tegen de voorgenomen ontwikkeling is. [REDACTED] onderkent het belang van een nieuwbouwwijk in Beek. Dat gezegd hebbende, ontslaat dit algemene belang van uw raad niet van de plicht om middels zorgvuldige besluitvorming te komen tot een evenwichtig omgevingsplan waarin alle betrokken belangen en omstandigheden zorgvuldig en gemotiveerd tegen elkaar zijn afgewogen. In dat licht brengt [REDACTED] de volgende gronden naar voren.

Gronden

Belangenafweging

Bij een besluit tot wijziging van het omgevingsplan heeft het bevoegd gezag met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties beleidsruimte en moet het de betrokken belangen afwegen. Bij de beoordeling of met het besluit tot wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en of dat besluit in overeenstemming is met het omgevingsplan, kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.¹

Uit het ontwerp blijkt dat het belang van [REDACTED] en het daarmee samenhangende belang van de verkeersveiligheid niet voldoende in de belangenafweging zijn meegenomen. In het ontwerp is op geen enkele wijze rekening gehouden met de omstandigheid dat [REDACTED] zijn huidige

¹ ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5222, r.o. 2.

gebruik moet kunnen voorzetten. Dat houdt in dat [REDACTED] in staat moet zijn om met zijn auto's zijn inrit veilig op en uit te rijden. Uit de planverbeelding en de planregels blijkt echter dat geen voorzieningen zijn getroffen om het belang van [REDACTED] en het belang van de verkeersveiligheid te beschermen.



Op de hierboven opgenomen afbeelding is een uitsnede van de planverbeelding weergegeven. Met een rode pijl is [REDACTED] aangegeven. Hierop is te zien dat verspreid over percelen kadastraal bekend gemeente Bergh, sectie K, nummers 40 (deels), 41 en 1138 zich een bouwvlak bevindt. Dit bouwvlak is in twee delen verdeeld. Binnen het gedeelte van het bouwvlak dat grenst aan [REDACTED] mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd en zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.

Met betrekking tot de afstand tussen de gebouwen en de zijdelingse percelen zijn in de planregels de volgende beoordelingsregels opgenomen:

- Artikel 7.9.2, onderdeel e, sub 1 van de planregels bepaalt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, zonder aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen, bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 2,5 meter bedraagt.
- In artikel 7.9.3, onderdeel d, sub 4 van de planregels mogen bijbehorende bouwwerken met een primaire functie zonder verbinding naar buiten aan de voorgevel van een woning worden gebouwd, mits de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 0,25 meter bedraagt.

Ten aanzien van alle andere bouwwerken, waaronder bijbehorende bouwwerken met primaire functie (met een verbinding naar buiten), bijbehorende bouwwerken met een ondergeschikte

functie en bouwwerken geen gebouw zijnde, zijn geen beoordelingsregels opgenomen. Dat betekent dat het met dit ontwerp mogelijk is om een bouwwerk langs het perceel van [REDACTED] te bouwen, waardoor het perceel van [REDACTED] minder toegankelijk zal zijn om op en uit te rijden met zijn auto's. Het ontwerp bevat immers geen maatwerkvoorschriften die het gebruik langs het perceel van [REDACTED] in die zin beperken, dat langs het perceel van [REDACTED] geen bouwwerken gebouwd worden, zodat [REDACTED] in zijn huidige gebruik niet belemmerd behoeft te worden.

Uit het voorgaande blijkt dat in het ontwerp de betrokken belangen niet voldoende tegen elkaar zijn afgewogen. Uw raad heeft, ondanks het feit dat [REDACTED] zijn zorgen uitdrukkelijk ter sprake heeft gebracht, de belangen van [REDACTED] genegeerd. In het ontwerp is geenszins gewaarborgd dat [REDACTED] het huidige gebruik van zijn perceel onbelemmerd kan voortzetten. Daar komt bij dat in het ontwerp – ondanks dat hiervoor een toezegging is gedaan – geen voorlopige aanduiding is opgenomen die waarborgt dat [REDACTED] op enig moment aanspraak kan maken op een stuk grond. Het ontwerp gaat volkomen voorbij aan de belangen van [REDACTED].

Parkeernormen

In paragraaf 3.1.3 is de toekomstige parkeerbehoefte op basis van de beoogde ontwikkeling toegelicht aan de hand van de volgende parkeerbalans:

type	opmerking	berekend aantal parkeerplaatsen		aantal par op basis van norm	op eigen terrein	aanbiedt/bemerkers	naar toepassing van aanbevelingen/voorzieningen
		aantal woningen	norm				
Vingeland	duur	20	2,0	20,0	16,0	3,0	
Overstegen	duur	10	1,8	18,0	20,0	1,0	
Pluimweg	duur	0	1,8	0,0	0,0	1,8	
Harlemweg	voetpad	7	1,6	11,0	0,0	2,4	
Harlemweg	voetpad	4	1,3	5,3	0,0	1,2	
Tuinslootweg	voetpad	4	1,7	6,8	0,0	1,8	
Tuinslootweg	voetpad	4	1,7	6,8	0,0	1,2	
Tuinslootweg	voetpad	11	1,7	14,1	0,0	3,3	
Tuinslootweg (overstegen)	voetpad	10	1,8	18,0	0,0	3,0	
Totaal		66		112,1	36,0	20,7	66,0

Volgens het ontwerp is in het stedenbouwkundig ontwerp van 15 oktober 2024 in de parkeerbehoefte van 100 parkeerplaatsen ruim voldoende voorzien door 32 parkeerplaatsen op eigen terrein en 68 in de openbare ruimte middels parkeerkoffers in het groen langs de ontsluitingswegen en middels een interne parkeerkoffer in het middelste woonveld.

Hoewel uit de parkeerbalans een parkeerbehoefte van 112,1 parkeerplaatsen volgt, wordt in de tekst van paragraaf 3.1.3 beweerd dat een parkeerbehoefte van 100 parkeerplaatsen wordt verwacht. Het is voor [REDACTED] niet duidelijk waar deze bewering op gebaseerd is. Immers volgt uit de tabel hierboven ondubbelzinnig een parkeerbehoefte van 112,1 parkeerplaatsen op basis van de CROW-normen.

In het ontwerp is niet gemotiveerd op basis van welke gegevens de normen als opgenomen in de tabel zijn vastgesteld. Evenmin is gemotiveerd waarom in afwijking van de CROW-normen een parkeernorm wordt gehanteerd die aanzienlijk lager is dan de aanbevelingen in de CROW-

publicatie 317 en of de toepassing van de lagere parkeernorm in dit geval in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit het ontwerp blijkt ook niet dat uw raad zich ervan vergewist heeft dat de lagere parkeernorm geen onaanvaardbare parkeeroverlast in de directe omgeving van het plangebied tot gevolg heeft.

Planregels voor parkeren

In artikel 9.5.2 van het ontwerp staan de planregels met betrekking tot de parkeernormen:

"9.5.1 Parkeernormen

- a. Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren voor motorvoertuigen als eventueel het laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen als opgenomen in de CROW-publicatie 'Kendijfers parkeren en verkeersgeneratie' dan wel de opvolger(s) hiervan. Uitgegaan wordt van de categorieën 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwd kom';
- b. De parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de afmetingen te hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen zoals deze zijn opgenomen in de richtlijnen van het CROW."

█ stelt zich op het standpunt dat onderdeel a ten onrechte voorschrijft dat moet worden uitgegaan van de categorie 'rest bebouwd kom'. Artikel 9.5.1 van het ontwerp komt namelijk geheel overeen met artikel 4 (Parkeernormen woonwijken) van het Facetplan parkeren, dat inmiddels integraal onderdeel is geworden van het Omgevingsplan gemeente Montferland. Het Facetplan parkeren zag op de centra van Didam en 's-Heerenberg en de kernen Didam, Beek en Zeddam. Artikel 4 zag meer specifiek op de woonwijken in de kernen Didam, Zeddam en Beek. Volgens dit artikel moest voor de parkeernormen binnen woonwijken worden aangesloten bij de categorieën 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwd kom'.

De planregels uit artikel 4 van het Facetplan parkeren kunnen niet zonder meer worden overgenomen in dit ontwerp, omdat het plangebied in dit geval verschilt van de woonwijken die onder het toepassingsbereik van artikel 4 vielen. Het plangebied ligt immers niet binnen de kernen van Beek, maar buiten de bebouwde kom van Beek in het buitengebied.² Daarom moet bij de parkeernorm worden uitgegaan van de categorie 'buitengebied'.

² Dit wordt bevestigd door het feit dat dit plangebied vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en het van rechtswege vervallen van de bestemmingsplannen, onder het toepassingsbereik van het bestemmingsplan 'Buitengebied' viel.

Stikstof

Op 18 december 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling'), in de Rendac-zaak en de Amercentrale-zaak, twee uitspraken gedaan waarin zij in de projecttoets de jurisprudentiële lijn over intern salderen heeft gewijzigd.³ Redenen voor deze koerswijziging zijn onder andere recente arresten van het Hof van Justitie⁴.

Deze wijziging houdt kort gezegd in dat de referentiesituatie niet mag worden betrokken bij de vraag of significante gevolgen van een project op voorhand zijn uitgesloten. In de voortoets mag dus, anders dan voorheen, voor de beoordeling of significante gevolgen zijn uitgesloten, geen vergelijking worden gemaakt van de gevolgen van de bestaande vergunde situatie en de gevolgen van het project na wijziging. Dit betekent dat voortaan in de voortoets bij de beoordeling of significante gevolgen op voorhand zijn uitgesloten, de gevolgen van het project op zichzelf worden onderzocht.⁵ Intern salderen met de referentiesituatie mag als mitigerende maatregel betrokken worden in de passende beoordeling van de gevolgen van het project. Dit leidt ertoe dat bij toepassing van interne saldering, net zoals bij extern salderen, nu ook getoetst moet worden aan het additionaliteitsvereiste.⁶

Alhoewel de uitspraken van de Afdeling gaan over de projecttoets, kan worden aangenomen dat deze uitspraken ook gevolgen hebben voor de plantoets. In de twee arresten die aanleiding zijn geweest voor de koerswijziging van de Afdeling, wordt immers gesproken over projecten én plannen. Daarnaast zijn zowel de projecttoets als de plantoets gebaseerd op artikel 6, lid 3, Habitatrichtlijn. Als dat artikel voor de projecttoets volgens de Europese rechtspraak zo uitgelegd moet worden dat een interne salderingsmaatregel een mitigerende maatregel is, dan zal dit ook gaan gelden voor de plantoets.

Het Stikstofdepositieonderzoek van Kragten van 17 januari 2025 (hierna: 'het stikstofdepositieonderzoek') is als bijlage 8 bij de toelichting van het ontwerp gevoegd. Ten behoeve van de berekening van de stikstofdepositie is eerst uiteengezet wat de referentiesituatie (paragraaf 4.2) is. Vervolgens zijn de invoergegevens voor de gebruiksfase (paragraaf 4.3) en de aanlegfase (paragraaf 4.4) toegelicht. Voorts zijn in de AERIUS-berekeningen van de gebruiksfase en de aanlegfase (bijlagen 1 respectievelijk 2 bij het stikstofdepositieonderzoek) aan de hand van verschilberekeningen de toe- en afname van stikstof berekend. Aan de hand daarvan is in het stikstofonderzoek het volgende geconcludeerd:

"Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen

³ ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923 (Rendac) en ECLI:NL:RVS:2024:4909 (Amercentrale).

⁴ HvJ EU 10 november 2022, ECLI:EU:C:2022:864 (AquaPr) en 15 juni 2023, ECLI:EU:C:2023:477 (Eco-Advocacy).

⁵ ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923, r.o. 1.4.

⁶ ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923, r.o. 1.5.

relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significante negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan."

Uit het voorgaande blijkt dat bij de beoordeling van de significante gevolgen van het plan ten onrechte een vergelijking is gemaakt tussen de feitelijke, planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan en de gevolgen van het plan. De gevolgen van het plan hadden op zichzelf moeten worden onderzocht. In het stikstofdepositieonderzoek kon dan ook niet geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt, omdat deze conclusie berust op verschilberekeningen en niet op de berekening van de gevolgen van het plan zelf. Dit betekent dat de conclusie dat in het kader van de voortoets significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, evenmin gevolgd kan worden, nu er intern gesaldeerd is. Intern salderen kan immers niet meer in de voortoets, maar moet in het kader van de passende beoordeling als mitigerende maatregel beoordeeld worden en aan het additionaliteitsvereiste getoetst worden,

Al met al stelt [REDACTED] zich op het standpunt dat het stikstofdepositieonderzoek niet aan het ontwerp ten grondslag kan worden gelegd. In het stikstofdepositieonderzoek is in het kader van de voortoets intern gesaldeerd. Gelet op de uitspraken van de Afdeling van 18 december 2024 kan intern salderen niet meer in de voortoets. Hierdoor is in het ontwerp ten onrechte volstaan met een voortoets. Voor het intern salderen zal een passende beoordeling gemaakt moeten worden.

M.e.r.-beoordeling

In paragraaf 6.12 van de toelichting wordt geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport niet nodig is, omdat er gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zijn te verwachten. Deze conclusie kan geen stand meer houden, omdat uw raad verplicht is om een milieueffectrapport te maken.

Hierboven is uiteengezet dat in het stikstofdepositieonderzoek in het kader van de voortoets intern gesaldeerd is. Gelet op de uitspraken van de Afdeling van 18 december 2024 kan intern salderen niet meer in de voortoets en moet intern salderen als een mitigerende maatregel in de passende beoordeling worden meegenomen. Dit betekent dat uw raad voor de vaststelling van dit plan een passende beoordeling zal laten maken.

Op grond van artikel 16.36 van de Omgevingswet is een bevoegd gezag voor een plan bij de voorbereiding daarvan verplicht een milieueffectrapport te maken, als bij de voorbereiding van dat plan een passende beoordeling moet worden gemaakt. Nu reeds is vastgesteld dat het maken van een passende beoordeling voor dit plan benodigd is om intern salderen als

mitigerende maatregel mee te nemen, is tevens het maken van een milieueffectrapport verplicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, moet op grond van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving de planwetgever motiveren waarom niet binnen stedelijk gebied of binnen stedelijk groen in de behoefte kan worden voorzien.

De Afdeling heeft in een recente uitspraak van 5 maart 2025 nog eens verduidelijkt op welke wijze het onderzoek naar alternatieve locaties in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking dient plaats te vinden.⁷ Volgens de Afdeling kunnen bij de motivering door het bestuursorgaan de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen. Daarom is er niets op tegen om in een locatieonderzoek zowel locaties binnen als buiten bestaand stedelijk gebied op te nemen, om daarna aan de hand van een aantal criteria de meest geschikte locatie te bepalen.

In paragraaf 6.13 van de toelichting staat slechts dat de 69 woningen⁸ niet in te passen zijn binnen de beperkt beschikbare inbreidingslocaties in Beek. Uit deze toelichting blijkt niet dat er naar welke beschikbare locaties binnen en buiten het stedelijk gebied is gekeken door uw raad en aan de hand van welke criteria is bepaald dat het huidige plangebied de geschikte locatie is. Aangezien een deugdelijke motivering van de locatiekeuze ontbreekt, voldoet de beoogde ontwikkeling niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is deze in strijd met het Bkl.

Conclusie

Aaldering verzoekt uw raad het TAM-omgevingsplan niet overeenkomstig het ontwerp vast te stellen. In het ontwerp is onvoldoende rekening gehouden met het belang van [REDACTED] om een deel van het [REDACTED] perceel te kopen, het belang van [REDACTED] om het huidige gebruik onbelemmerd voort te zetten en het daarmee samenhangend belang van de verkeersveiligheid.

Daarnaast getuigt het ontwerp niet van zorgvuldigheid en is het in strijd met de natuurbeschermingsregels en de regels voor de fysieke leefomgeving. In het ontwerp is namelijk ongemotiveerd afgeweken van de CROW-normen en zijn de CROW-normen onjuist toegepast. Verder is in het ontwerp intern gesaldeerd in het kader van de voorttoets, terwijl uit recente rechtspraak van de Afdeling voortvloeit dat interne salderingsmaatregelen in de passende beoordeling als mitigerende maatregel moeten worden meegenomen. Voor het plan zal daarom een passende beoordeling moeten worden gemaakt. Tevens zal uw raad om diezelfde reden een milieueffectrapport moeten opstellen. Tot slot is niet voldaan aan de Ladder

⁷ ABRvS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:872, r.o. 7.1.

⁸ In paragraaf 6.13.1 wordt gesproken over '120 woningen', maar vermoedelijk betreft dit slechts een verschrijving.

voor duurzame verstedelijking, omdat de locatiekeuze niet is gemotiveerd aan de hand van een locatieonderzoek.

■■■■■ verzoekt uw raad om het omgevingsplan niet vast te stellen voordat voornoemde gebreken en strijdigheden zijn hersteld. Daarnaast verzoekt ■■■■■ uw raad om zijn verzoek tot aankoop van een deel ter grootte van 48 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Bergh, sectie K, nummer 1138, toe te wijzen en dit deel uit het plangebied te laten. Voor zover uw raad hiertoe vooralsnog niet bereid is, verzoekt hij uw raad om bij de vaststelling van het omgevingsplan in ieder geval rekening te houden met de beoordelingsregels met betrekking tot de afstand tussen de bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Met vriendelijke groet,
Vangoud Advocaten B.V.

■■■■■

Advocaat

Bijlage 1

geprint door: [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]@vangoud.nl
Datum: vrijdag, 20 december 2024 15:34
Onderwerp: FW: verzoek aankoop gemeentelijk grond nabij [REDACTED] Beek

Goedemiddag [REDACTED],

Zie onderstaand bericht n.a.v. onze reactie.

Hoor graag hoe jij dit ziet.

Prettige feestdagen gewenst!

Groet,

[REDACTED]

Met vriendelijke groet /

Best regards

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Disclaimer

The information send with this e-mail is confidential and for the sole attention of the identified addressee. [REDACTED] is not responsible for the integrity and correctness of the information. Third parties can therefore not claim any rights or obligations on the part of [REDACTED] or the contents of this e-mail.

Van: [REDACTED]@montferland.info>
Verzonden: vrijdag 20 december 2024 11:47
Aan: [REDACTED]>
Onderwerp: RE: verzoek aankoop gemeentelijk grond nabij [REDACTED] Beek

CAUTION:

This email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Beste [REDACTED],

We hebben nogmaals beoordeeld of het gewenst is om nu al toezeggingen te doen over verkoop van gronden die toebehoren aan de woningbouwlocatie. Uitkomst daarvan is dat dat vooralsnog niet zo is omdat tijdens de planologische procedure nog e.e.a. kan wijzigen aan het plan en we geen extra belemmeringen willen creëren die de woningbouw later in de weg zou kunnen gaan zitten. We begrijpen uw wens echter wel en willen het ook niet bij voorbaat onmogelijk maken. Daarom hebben we hiervoor wel al een voorlopige aanduiding opgenomen in het ontwerp, zodat in een latere fase ook rekening gehouden kan worden met uw wens voor aankoop van 48m² bouwgrond tegen de reguliere grondprijs voor woonfunctie. Zie onderstaande afbeelding. In de uitwerkingsfase, nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden, zullen we hierover een besluit nemen.



Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
[REDACTED]



Gemeente Montferland

Bergvredestraat 10

6942 GK Didam

T. (0316) 291 [REDACTED]

www.montferland.info

Van: [REDACTED] >

Verzonden: vrijdag 13 december 2024 08:26

Aan: [REDACTED]@montferland.info >

Onderwerp: RE: verzoek aankoop gemeentelijk grond nabij [REDACTED] Beek

Geachte [REDACTED], beste [REDACTED],

Afgelopen zomer hebben we elkaar meermaals gesproken over de verwerving van een klein deel van het perceel dat direct grenst aan mijn perceel. De uitdrukkelijke wens om een klein deel van het naastgelegen perceel te verwerven is er om ervoor te zorgen dat mijn perceel ook in de toekomst voldoende en veilig ontsloten blijft. In ons laatste telefonisch gesprek van september j.l. heeft u toegezegd dit te zullen voorleggen aan de verantwoordelijk wethouder. U zou daarna weer contact met mij opnemen. Inmiddels zijn er twee maanden verstreken en heb ik nog immer geen enkele reactie van u gehad. Ik vind dat op zijn zachts gezegd niet fraai, te meer ik een groot belang heb bij het behouden van een deugdelijke en bovenal veilige ontsluiting van mijn perceel. De veilige bereikbaarheid van mijn perceel komt door de voorgenomen woningbouwplannen van de gemeente in het gedrang.

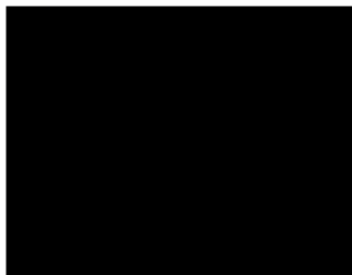
Graag kom ik met u in gesprek over een minnelijk oplossing voor dit probleem. In dat verband merk ik op dat ik reeds om meerdere redenen het oneens ben met de voorgenomen woningbouwplannen. Een oplossing voor de dreigende onveilige ontsluiting van mijn perceel, zal dat leed enigszins verzachten en de weerstand tegen de voorgenomen woningbouwplannen deels wegnemen. Mij dunk dat bij het oplossen van het probleem de gemeente ook een belang heeft.

Graag verneem ik op korte termijn of ook de gemeente bereid is om het goede gesprek aan te gaan over de verkenning van de mogelijkheden en voorwaarden van een verwerving van een klein deel van het naastgelegen perceel. U kunt mij bereiken op het telefoonnummer: [REDACTED]. Ik verneem graag op korte termijn van u.

Met vriendelijke groet /

Best regards

[REDACTED]



Disclaimer

The information send with this e-mail is confidential and for the sole attention of the identified addressee [REDACTED] is not responsible for the integrity and correctness of the information. Third parties can therefore not claim any rights or obligations on the part of [REDACTED] or the contents of this e-mail.

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@montferland.info](mailto:[REDACTED]@montferland.info)>
Verzonden: woensdag 8 mei 2024 15:01
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@montferland.info](mailto:[REDACTED]@montferland.info)>
Onderwerp: verzoek aankoop gemeentelijk grond nabij [REDACTED] Beek

CAUTION:

This email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Beste [REDACTED],

Vorige week hebben we elkaar gesproken over het gemeentelijke woningbouwplan naast jouw perceel a/d Sint Jansgildestraat [REDACTED] Beek. We hebben daarbij gesproken over de mogelijke impact van het nieuwbouwplan op de omgeving en jouw zorgen over de verkeersveiligheid van de Sint Jansgildestraat. Hierbij heb je verzocht om een stuk gemeentelijke grond aan te kopen dat onderdeel uitmaakt van de woningbouwlocatie met als doel het beter kunnen manoeuvreren op je inrit zodat er niet meer achteruit de Sint Jansgildestraat opgedraaid hoeft te worden en daarmee potentieel gevaarlijke situaties worden voorkomen. Daarbij heb je aangegeven de grond niet te willen aankopen tegen de, in onze gemeente gangbare, tarieven voor woonpercelen.

Ik heb je verzoek intern besproken en begin deze week voorgelegd aan wethouder Nijland. Aangezien de grondexploitatie van onze nieuwbouwlocatie al erg onder druk staat, zijn we vooralsnog niet bereid gronden te verkopen voor een lagere prijs dan dat wanneer we die gronden mee zouden verkopen voor de woningbouw. Verder speelt nog mee dat we gezien het

gelijkheidsbeginsel verwachten dat verkoop van die strook zal leiden tot meer verzoeken van omwonenden en er door die precedentwerking minder ruimte overblijft voor de nieuwe woningen cq. groen en hebben we te maken met het Didam-arrest waardoor we gemeentelijke gronden niet één-op-één kunnen/mogen verkopen. Wel is het zo dat we de weginrichting van dat deel van de Sint Jansgildestraat in samenspraak met aanwonenden nog gaan aanpakken met als doel de verkeersveiligheid te verbeteren.

Mocht je hier nog vragen over hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature]



Gemeente Montferland

Bergvredestraat 10

6942 GK Didam

[Redacted contact information]

www.montferland.info

Zienswijze 4

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
Beek, 11 maart 2025

Betreft: Zienswijze van [REDACTED] op het ontwerp TAM-omgevingsplan Beek –
Woningbouw St. Jansgildestraat/Arnhemseweg

Gemeente Montferland	
reg. Nr.	Afdeling
Ingekomen: 11 MAART 2025	

Geachte heer, mevrouw,

Op 29 januari 2025 vonden wij uw bovengenoemde plan ter inzage liggen.

Bij deze dienen wij onze zienswijze op dit plan bij u in.

Vooropgesteld is dat wij het er mee eens zijn dat er woningen in het dorp Beek nodig zijn.

Ondergetekenden zijn [REDACTED] te Beek en het bijbehorende
perceel. [REDACTED] het plan is gelokaliseerd. Wij wonen daar en hebben direct
uitzicht op dit perceel.

Onze zienswijze richt zich op

1. de locatie, de omvang van het plan en de procedure tot nu toe
2. de toezegging tot handhaving 20 meter groenstrook, gedaan door de wethouder, de heer
G.J.M. Nijland in uw vergadering van 13 november 2023 in Gouden Handen te 's-Heerenberg.

1. De locatie en de omvang van het plan

De locatie

- a. Het plan is gelokaliseerd aan de oostkant van de St. Jansgildestraat in Beek. Het betreft een
uitbreidingslocatie. Voor dit plan moet de bestemming worden gewijzigd in een
bouwbestemming.

De locatie maakt onderdeel uit van het Bergherbosgebied, dat zich kenmerkt door de
stuwwal met bos, akkerranden en verspreide kleine bosjes, en verspreide woningbouw.

Zowel op de noord-zuidlijn, langs de stuwwal, als op de oost-westlijn lopen lange zichtlijnen.

De locatie maakt onderdeel uit van deze zichtlijnen. Woningbouw op deze locatie zal beide
zichtlijnen afsnijden.

De ontwerpvisie Mooi Montferland onderschrijft de landschappelijke waarde van dit gebied,
gelegen ten oosten van de St. Jansgildestraat.

De smalle oost- west zichtlijn vanaf de St Jansgildestraat, die op de huidige tekeningen van
het plan, zoals het nu gepresenteerd wordt, is ingetekend, staat in schril contrast met de

huidige openheid zoals de locatie nu is.

Vervolgens ligt deze locatie (aan de noord-oost kant van de wegen: Arnhemseweg/St Jansgildestraat) honderden meters verwijderd van de kernbebouwing van het dorp Beek, die zich aan de zuid-westkant van deze wegen bevindt, en sluit daar dus niet op aan.

Wij maken bezwaar tegen de uitvoering van dit plan op deze locatie.

b. De omvang van het plan

Een woonwijk van deze omvang zal de landschappelijke waarde en het karakter van dit gebied onherstelbaar vernielen. Er is nu immers sprake van beperkte, verspreide huizenbouw en niet van de toekomstige, geplande lintbebouwing!

c. De procedure tot nu toe

Het perceel is door de gemeente is aangekocht met het oog op bouw en als zodanig gepresenteerd in de media. Wij, als aanwonenden en daarmee direct betrokkenen, waren daar niet door de gemeente over geïnformeerd.

Vervolgens heeft de gemeente geen mogelijkheid geboden om bezwaar te maken tegen een bestemmingswijziging van dit perceel naar een bouwlocatie. Er werd enkel een participatietraject aangeboden waarop meegedacht kon worden over de invulling van een woonwijk op het perceel. Daarmee liep de gemeente op een wijziging van bestemming vooruit.

In het participatietraject hebben wij dit herhaaldelijk aan de orde gesteld.

Het feit dat ondergetekenden hebben meegedaan aan dit participatietraject moet niet worden opgevat als een instemming van ondergetekenden met een mogelijke bestemmingswijziging tot bouw.

Wij maken bezwaar tegen de wijziging bestemming en de omvang van het plan.

Wij vragen de raad om naar de inhoud van dit bezwaar te handelen en haar besluiten te heroverwegen.

2. De toezegging tot handhaving 20 meter groenstrook

Om de openheid van dit gebied te waarborgen hebben ondergetekenden in de informatie/inspraakbijeenkomsten altijd aangegeven te hechten aan de openheid van dit gebied, uitgewerkt in het bestemmen van een groenstrook van 20 meter, vanaf de perceelgrens. Dit leidde tot een mondeling voorstel van de vertegenwoordiger van de gemeente Montferland: Is 15 meter ook acceptabel? Daarop hebben ondergetekenden

negatief gereageerd: 20 meter is 20 meter.

Op 6 november 2023 heeft [REDACTED] in de beeldvormende vergadering ingesproken namens een aantal aanwonenden. Daarin heeft zij onder andere gesteld dat er in de tekeningen van het plan een groenstrook van 20 meter vanaf de perceelgrens moet worden gerealiseerd.

In uw vergadering van 13 november deed de wethouder, dhr. G.J.M. Nijland, de volgende uitspraak, reagerend op het inspreken van [REDACTED] van de week daarvoor.

Citaat: "U spreekt over het belang van de 20 meter. Dit is een standaard afstand die ten allen tijde wordt gehandhaafd. Dus ten aanzien van straks de planuitwerking is de 20 meter sowieso een groenstrook, die ook gehandhaafd wordt."

einde citaat van uitspraak van dhr. Nijland.

U kunt dit ook terugzien op de beeldopname van deze vergadering op de website van de gemeente, vanaf de tijdsbepaling 18.min.50 tot en met 19.min.40

Op de huidige tekeningen van het plan staat geen groenstrook van 20 meter ingetekend.

De handhaving van deze 20 meter groenstrook heeft dus niet plaatsgevonden en wij houden de wethouder en de aanwezige raadsleden aan deze uitspraak, gedaan in de bovengenoemde vergadering.

Wij maken ook op grond van deze uitspraak bezwaar tegen de nu gepresenteerde plannen en vragen aan de raad om dit plan zodanig in te richten en aan te passen zodat aan toezegging van de groenstrook van de 20 meter vanaf de perceelgrens, wordt voldaan.

Graag ontvangen wij ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 5

Gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
Tevens per mail info@montferland.info

11 maart 2025

Betreft:
Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Woningbouw Beek Sint Jansgildestraat

Geachte heer/mevrouw,

Namens de [REDACTED] en [REDACTED], dien ik hierbij een zienswijze in omdat [REDACTED]
[REDACTED] schade wordt aangedaan door de gemeentelijke plannen.

Ontwikkeling bedrijfsterrein:

Het perceel heeft een bedrijfsbestemming categorie 1 en 2. Dat biedt vele mogelijkheden. Zie de bijlage "staat van bedrijfsactiviteiten" behorende bij het ontwerp bestemmingsplan.
(Bijvoorbeeld een aannemersbedrijf, een autowasserette, een groothandel in dranken of bouwmaterialen, opslaggebouwen voor verhuur, een taxibedrijf, een koeriersbedrijf etc)

Aangezien er geen enkele medewerking en interesse is geweest vanuit de gemeente (vanaf het prille begin van de gemeentelijke plannen) om het bedrijfsperceel te betrekken bij de woningbouwplannen om er samen een mooie wijk van te maken rest de eigenaar geen andere keuze dan het bedrijfsperceel te handhaven en te revitaliseren binnen het vigerende bestemmingsplan met maximale bebouwing qua oppervlak en hoogtes.

De geplande woningbouw mag de mogelijkheden van het bedrijfsperceel nu en in de toekomst niet belemmeren of beperken. Tevens is het onwenselijk en ontstaat er een groot risico op klachten in de toekomst.

Woningbouw op zeer korte afstand van het bedrijfsperceel ziet de eigenaar als een grote belemmering. Echter is woningbouw niet onmogelijk indien de woningplannen worden aangepast conform de richtlijnen, beleid en geldende erfdienstbaarheden.

Vanuit de de WOO stukken blijkt ook dat er zorgen zijn met betrekking tot de richtafstanden mbt geur. Zie de bijlage. De richtafstand voldoet NIET staat er letterlijk. De richtafstand moet zijn 30 meter voor geur en 50 meter voor geluid, ook conform de VNOG en conform de afstanden in de bijlage "staat van bedrijfsactiviteiten". Graag ontvangen wij het rapport waar in de mail van 28-2-2023 naar verwezen wordt.

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan staat dat er een drukkerij is gevestigd. Dat is onjuist. [REDACTED] zit er al sinds 2017 niet meer gevestigd en is uitgeschreven bij de KVK.
De conclusie dat de richtafstanden kloppen zijn dus ook niet correct. Want die zijn nu bepaald op een niet-bestaand bedrijf. Onbegrijpelijk.

GGD

Het GGD rapport riep vragen op bij ons. In een gesprek de persoon van de GGD die het rapport zelf heeft opgesteld blijkt dat de GGD niet erop is geattendeerd door de gemeente dat er een bedrijfsbestemming naast zit. Dat is zeer kwalijk. De GGD vind dit namelijk ook een onwenselijke situatie.

De GGD baseert zich op de verstrekte informatie van de gemeente en vertrouwd erop dat de gemeente die correct en volledig verschaft. De GGD controleert niet zelf de vigerende bestemmingsplannen rondom en in de omgeving van een woningbouwlocatie. De GGd controleert ook niet of alle verstrekte informatie volledig is. Als er bij wijze van spreke een kerncentrale zou staan of gerealiseerd kan worden in de toekomst (en dat was ook niet door de gemeente gemeld) dan was dit gegeven niet door de GGD meegenomen en meegewogen in haar beoordeling.

In het GGD rapport staat dat een kernwaarde voor een "gezonde leefomgeving" is dat overlastgevende bedrijven op afstand staan.

Tevens staat in het GGD rapport dat er minimaal 1 zijde van de woning aangenaam moet zijn. Bij deze rugaanrug woningen is dat onmogelijk. De enigste zijde die aangenaam kan zijn is de voorgevel. En die heeft dus zicht op een weg voor vrachtauto's en op een bedrijfsperceel. En dus NIET op groen. De werkelijkheid wordt hier ernstig verdraaid.

Indien de RugaanRug woningen gebouwd worden zoals het nu gesitueerd is dan ontstaat voor de woningen aan de zijde van het bedrijfsperceel een volstrekt onwenselijke situatie.

Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving	
Woonomgeving	Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving Voor iedereen zijn er -dichtbij en toegankelijk- aantrekkelijke plekken Wonen en druk verkeer zijn gescheiden Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlastgevende bedrijven staan op afstand
Mobiliteit	Actief vervoer (lopen en fietsen) is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard Tussen kernen zijn goede (e-)fiets- en OV-verbindingen
Gebouwen (woningen, scholen, etc.)	Het binnenklimaat is prettig en gezond Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen

In het geluidsrapport wordt ook geen enkele rekening gehouden met de bedrijfslocatie. Er wordt niet eens op ingegaan.

Erfdienstbaarheden:

Het perceel heeft een eeuwigdurend recht van uitweg middels een notarieel vastgelegde erfdienstbaarheid.

Het bedrijfsperceel heeft een ontsluiting naar de Sint Jans Gildestraat over de kortste route en langs het gehele bedrijfsperceel. Dat betekent dat de huidige toegangsweg open moet blijven voor voertuigen en er dus op de Sint Jansgildestraat twee ontsluitingen ontstaan voor de woonwijk.

De ingetekende groenstrook tussen de RugaanRug woningen en het bedrijfsperceel kan zo ook niet uitgevoerd kan worden / gehandhaafd blijven. De planning is om dat groen te verwijderen zodat het perceel over de volle lengte toegankelijk is en ook zichtbaar en commercieel benut kan gaan worden.

Het aanwezige groen zal verwijderd worden in tegenstelling tot het beeld dat wordt geschetst in het ontwerpbestemmingsplan.

Tot slot:

Met de informatie die wij hebben ontvangen kunnen we niet anders concluderen dat de gemeente willens en wetens de bedrijfslocatie negeert. En doet voorkomen bij derden en in het ontwerp TAM omgevingsplan alsof het niet aanwezig is.

Hierbij verzoeken wij de gemeente om de woningbouwplannen aan te passen en de nieuwe woningen op gepaste afstand te realiseren conform de VNG richtlijnen op 50 meter in verband met de geluidsnormen.

Tevens het verzoek om het stedenbouwkundig plan aan te passen waarbij de erfdienstbaarheden gerespecteerd worden en het aanwezige groen op het bedrijfsperceel niet langer in te tekenen aangezien dat verwijderd zal worden. Ook om verkeerde verwachtingen en een onjuist beeld te creëren bij toekomstige bewoners, andere omwonenden en de gemeenteraad.

Graag ontvangen wij een bevestiging dat bovengenoemde wordt aangepast. Om ook in een later stadium juridische procedures te voorkomen met vertraging tot gevolg.

Namens de eigenaar (die veel in het buitenland verblijft) ben ik bereid om de zienswijze mondeling toe te lichten of om hierover in gesprek te gaan met de verantwoordelijk wethouder.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

JG Dienstverlening
Klinkerstaat 4
7041 BB s'Heerenberg
06 [Redacted]

Bijlagen:

Diverse correspondentie vanuit een WOO Verzoek gepubliceerd op de website.

Hieronder passages uit het ontwerp TAM-omgevingsplan.

3.1.2.

Passage:

Vanuit het landschap is een ander leidend principe om de randen grotendeels vrij te houden voor een doorlopende groenstructuur die de huidige perceelgrenzen markeren. Dit heeft geresulteerd in een aantal woonvelden die in het groen liggen. **De groene erfafscheiding aan de noordzijde krijgt ruimte door er met openbare ruimte op aan te sluiten. DIT KLOPT NIET.** Aan de oost- en zuidoostzijde komt een groene buffer richting de direct aangrenzende woonpercelen in aansluiting op de al bestaande groene erfafscheidingen. Aan de zuidzijde komt een berm met greppel tegen de aangrenzende percelen aan te liggen. De interne wegenstructuur wordt voorts met groene bermen en bomen vormgegeven zodat er een groen netwerk binnen de buurt ontstaat.

3.1.3 Verkeersstructuur

Ontsluitingen

Het plangebied wordt middels één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en één ontsluiting voor langzaam verkeer op de Sint Jansgildestraat ontsloten. Ten zuiden van de noordelijke vrijstaande woning aan de Sint Jansgildestraat komt de entree van de nieuwe buurt te liggen. **DIT KLOPT DUS OOK NIET.** Hiervoor zal een herinrichting van de Sint Jansgildestraat noodzakelijk zijn om dit kruispunt verkeersveilig te maken. Vanuit de entree splitst de ontsluitingsweg in twee richtingen. Enerzijds naar de bestaande percelen aan de noordzijde (Sint Jansgildestraat 45 en 45a), hiermee komen deze woningen in de nieuwe buurt te liggen en liggen deze niet meer afgezonderd achter de bestaande lintbebouwing. De andere ontsluitingsweg leidt naar de woningen op het hogere deel aan de oostzijde. Voor deze route geldt dat de weg aan de zuidzijde is gelegd om zodoende in het middengebied een autovrije groenzone te creëren.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, woningbouw Sint Jansgildestraat-Arnhemseweg, Beek

gemeente Montferland

Sluiten

6.14 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;

- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

6.14.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

6.14.2 (Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

6.14.3 Onderzoek

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een gemengd gebied. In de omgeving is sprake van functiemenging, gezien het overgangsgebied en ligging nabij de N335 (hoofdinfrastructuur).

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is daarom geen sprake van milieutechnische uitstraling van het plan op de omgeving

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er een bedrijf in de nabijheid van het plangebied is gesitueerd. De onderneming Bergh Offset is gevestigd op Sint Jansgildestraat 45a te Beek en is actief in de branche Overige drukkerijen. Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen hebben een richtafstand voor geluid van 30 meter. Gelet op de melding Activiteitenbesluit van 2016 bedraagt de richtafstand voor geluid 30 meter.

Bedrijf	SBI-code	Richtafstand tov gemengd gebied			
		geur	stof	geluid	gevaar
Sint Jansgildestraat 45a	18129 Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	0	0	10	0

Gezien de ligging van de drukkerij in de directe nabijheid en direct aansluitend aan bestaande woonpercelen kan worden geconcludeerd dat deze percelen geen bedrijven herbergen die een hogere milieucategorie hebben dan cat. 2. **Het gaat om overlast nu en mogelijke overlast in de toekomst.**

De afstand van de perceelsgrens van de drukkerij tot de bouwvlakken van de aanliggende geprojecteerde woningen bedraagt minimaal 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 m in gemengd gebied. **ONJUIST**

6.14.4 Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen planologische belemmering voor het plan.



Rapport

Milieuzonering nieuwe stijl

Voor toepassing onder de Chw/Transitiewet op weg naar de Omgevingswet

A1 Onderbouwing afstanden en normen bedrijventerrein

Geluid

De systematiek in hoofdstuk 4 onderscheidt voor geluid een viertal zones met oplopende geluidruimte. De daarbij gehanteerde afstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied sluiten aan bij de nu nog veel gebruikte systematiek uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering, voor respectievelijk de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1.

Door deze aansluiting is het relatief eenvoudig om de bestaande systematiek met oplopende maximale milieucategorieën te vervangen door de nieuwe systematiek met zones met oplopende geluidruimte.

Bedrijventerreinen waar ook milieucategorie 4.2 en hoger zijn toegelaten zijn in de meeste gevallen geluid gezoneerde industrieterreinen met een eigen (wettelijke) geluidregeling die maatgevend is. Zie [paragraaf 3.4](#). Om die reden is niet voorzien in specifieke geluidruimte die correspondeert met milieucategorie 4.2 en hoger uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

De normen zijn afgeleid van de gebiedsgerichte normen uit de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening en bijlage 5 van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering:

- 45 dB(A) etmaalwaarde voor een rustige woonwijk
- 50 dB(A) etmaalwaarde voor een woonwijk in de stad/gemengd gebied.

Deze normen zijn op de in onderstaande tabel aangegeven wijze omgezet naar de normen per zone op een vaste afstand van 30 of 50 meter vanaf de terreingrens. In de tabel is ook aangegeven op welke afstand deze zones van het bedrijventerrein zich minimaal bevinden ten opzichte van de rustige woonwijk en het gemengd gebied in de omgeving van het bedrijventerrein.

Zone	Richtafstand voor de zone	Passende norm	Vertaald naar
1	30 meter tot rustige woonwijk 10 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	45 dB(A) op 30 meter vanaf terreingrens
2	50 meter tot rustige woonwijk 30 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	45 dB(A) op 50 meter vanaf terreingrens
3	100 meter tot rustige woonwijk 50 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	50 dB(A) op 50 meter vanaf terreingrens
4	200 meter tot rustige woonwijk 100 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	55 dB(A) op 50 meter vanaf terreingrens

Gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam

11 maart 2025

Betreft:
Zienswijze Woningbouw Beek Sint Jansgildestraat

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in.

Ons landbouwperceel heeft een erfdienstbaarheid richting de Sint Jans Gildestraat.

Het perceel heeft een eeuwigdurend recht van uitweg middels een notarieel vastgelegde erfdienstbaarheid.

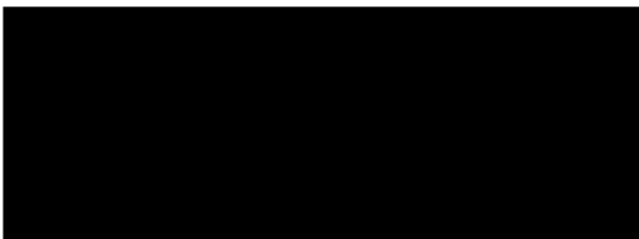
Het perceel heeft een ontsluiting naar de Sint Jans Gildestraat over de kortste route en langs het gehele perceel. Dat betekent dat de huidige toegangsweg open moet blijven voor landbouwvoertuigen en er dus op de Sint Jansgildestraat twee ontsluitingen ontstaan voor de woonwijk.

De erfdienstbaarheid is ten gunste van perceel 1144 en ten laste van perceel 37. Dit is duidelijk te zien op de tekening en de perceelsgrenzen zijn daar destijds zo op ingericht.

Het perceel 1144 is samengevoegd met het nieuwe perceel. Dat betekent echter niet dat de erfdienstbaarheid daarmee is komen te vervallen.

Hierbij het verzoek om het stedenbouwkundig plan aan te passen waarbij de erfdienstbaarheden gerespecteerd worden.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 7

From: griffie
Sent: maandag 17 maart 2025 16:44:38
To: Gemeente
Cc:
Subject: FW: Zienswijze Nieuwbouw Beek

Goedemiddag,

Graag onderstaande inboeken als kopie voor de raad/griffie. En doorsturen naar desbetreffende afdeling.

Met vriendelijke groeten,



Gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
T. (0316) 291 [redacted]
M. 06- [redacted]
Werkdagen: [redacted]
www.montferland.info

Van: [redacted]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 22:02
Aan: Raadsleden <raadsleden@montferland.info>
CC: [redacted]@gmail.com>
Onderwerp: Zienswijze Nieuwbouw Beek

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted] [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)
Beste leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, woningbouw Sint Jansgildestraat-Arnhemseweg, Beek dat momenteel ter inzage ligt, willen wij als bewoners van Sint Jansgildestraat 45 zienswijze kenbaar maken op de volgende punten:

- We hebben diverse keren al aangegeven dat het groen gedeelte (perceel K36) tussen Sint Jansgildestraat 43 (perceel K32) en perceel K1538, niet wenselijk is. Dit kan leiden tot verkeer en overlast in een lang smal stukje met onveilige aansluiting op de gemeenteweg. In de huidige situatie is dit al een onveilig stuk ([redacted] is hiervan op de hoogte).

-We hebben eerder aangegeven bij [redacted] dat we minimaal 9 meter van onze perceelgrens het volgende kavel willen hebben. Percelen K1137 en K1539 (gele blok aan de zuidzijde van ons perceel) hebben naar ons idee niet deze afstand. Wij hebben al concessies gemaakt met 9 meter, omdat anderen een veel grotere afstand willen hebben.

Beide punten zijn ook al eerder gemaild op 30/09/2024 aan [redacted]

Met vriendelijke groeten,
[redacted]