

[redacted] J

Van: [redacted] J
Verzonden: vrijdag 30 juni 2023 10:39
Aan: [redacted] J@gmail.com
Onderwerp: RE: concept plan Sint jansgildestraat [redacted] J
Bijlagen: 23uit04142_principebesluit herontwikkeling Sint Jansgildestraat [redacted] J Beek.pdf

Beste [redacted] J

Hierbij stuur ik je zoals zojuist telefonisch besproken het principebesluit naar aanleiding van jou principeverzoek voor de herontwikkeling van het bedrijfspand a/d Sint Jansgildestraat [redacted] J in Beek.

Met vriendelijke groeten,



Gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
T. (0316) 291 [redacted] J
www.montferland.info

Van: [redacted] J@gmail.com>
Verzonden: woensdag 28 juni 2023 20:57
Aan: [redacted] J@montferland.info>
Onderwerp: Re: concept plan Sint jansgildestraat [redacted] J

Dag [redacted] J

je had me beloofd half mei een reactie toe te sturen omtrent de door mij ingediende plannen, maar zoals wel vaker met beloftes van de gemeente, niets van dat alles.

Ook op de participatie bijeenkomst van vorige week dinsdag, was ik niet uitgenodigd.

De buurvrouw van [redacted] J is wel geweest en heeft de plannen met mij gedeeld. Omdat ik een directe omwonende ben, heb ik net als andere omwonenden recht op inzage.

Ik was me er niet van bewust dat de plannen vertrouwd waren, dus heb ze gedeeld met een persoon.

Niet zo slim van mij, omdat ik dat op z'n minst even aan de buurvrouw had kunnen vragen, of dat is toegestaan en of zij dat wel ok vond.

Ik begrijp dat ze volgende week publiek worden gegeven, dus een paar dagen had ik ook nog wel kunnen wachten.

Ik moet ook wel zeggen, dat jouw werkwijze en die van de gemeente enorm frustrerend op mij inwerkt.

Jullie weten altijd heel goed de regeltjes voor de burgers te benoemen, maar zelf houden jullie geen rekening met de bestemming en de omgevingsbepalingen die er gelden.

Je wilt wel mijn locatie opkopen (voor €30 de m2 🏡) om er zelf woningen te bouwen. Maar als ik dat als eigenaar wil,

is er totaal geen medewerking. Omdat de gemeente voorstaat om alleen op grond te ontwikkelen dat in eigen beheer is.

Dus wel bouwen als de grond van de gemeente is, maar niets kunnen buiten de huidige bestemming als de grond niet van de gemeente is.

Klinkt als willekeur.

Efin, mij valt wat te verwijten, want ik heb de stukken gedeeld met iemand buiten de doelgroep omwonenden. De buurvrouw is niets te verwijten, zij heeft het slechts gedeeld met een omwonende, mij.

groet

[Redacted] J

On Wed, 26 Apr 2023 at 12:38, [Redacted] J <[Redacted]@gmail.com> wrote:

Dag [Redacted] J

zojuist elkaar gesproken.

je hebt met name een adviesfunctie naar de beslissers toe, dus kan geen rechten ontlenen aan hetgeen besproken.

1. Je ziet het wat zwaar in om het ingediende plan als zodanig groen licht te geven. Te grootschalig en niet in lijn wat jullie voor ogen hebben.
 - a. ik dacht het in lijn met de gemeente belangen ontwikkeld te hebben, want ik haal met dit plan een budgettaire druk weg. Op deze locatie de sociale woningbouw, waardoor er in de woonwijk nagenoeg geen rekening mee hoeft te worden gehouden
 - b. welke andere lijnen de gemeente voor ogen heeft, weet ik niet, want was volgens mij nog niet helemaal duidelijk, dus op andere gronden kan ik nog niet anticiperen.
 - c. maar als het wel duidelijk is sta ik er open voor om wel de allignent te vinden
 - d. grootschaligheid is een non-issue, inzake volume. Ik heb binnen de huidige bestemming de mogelijkheid voor een goothoogte van 6 meter, nokhoogte van 10m. Ik blijf binnen deze bestemmen. daarbij kan ik nog voor voor, achter en zijkanten uitbreiden, want het bouwvlak is groter dan hetgeen gebouwd is (1.100 m2 om 740m2). Deze optie wil ik niet eens lichten.
 - e. naast mij staat nog steeds een loods, met platdak en goothoogte van 6 meter. dus een massief vlak, waardoor mijn pand niet in aangezicht afwijkt. En zelfs beter gaat passen, want nu grasland, wordt woonwijk, dus betere overloop van woningen naar appartementgebouw
 - f. Als je vanuit Zeddam de bossen uit duikt over de weg, zie je aan de Inkerkant 2 grote appartement gebouwen. Het geeft zelfs balans als er aan de rechterkant dan ook zo'n soort pand komt



Links aanzicht



Rechts zou soort gelijk pand, wat ook nog minder opvalt, door woonwijk wat er voor ligt, zeker passen.

2. Je zegt dat ik geen rechten kan ontlenen aan het feit dat de meeste naburige locaties een extra woonbestemming krijgen. Want elke locatie is maatwerk
- kan wel maatwerk zijn, maar de uitkomst is gelijk, een extra woonbestemming. Dus zit wel gemeenschappelijke deler in. Precedent werking zal dan ws getoetst worden door rechter
3. Binnen de huidige bestemming ligt er idd de mogelijkheid om meer volume te bouwen en industrie cat II te vestigen
- cat II houdt in dat de woonwijk niet mag komen binnen 10 meter van de rooilijn, waar ook nog eens recht van overpad ligt om achterin mijn tuin in te rijden
 - in principe zou de gemeente een goede weg als toegang tot mijn bedrijfsruimte moeten organiseren, zodat ook vrachtwagens er terecht kunnen. Die weg is er nu niet
 - Een drukkerij zal de nodige geluidsoverlast en milieu overlast mee brengen. Of dat nu de wens is? Maar ik zal toch wat moeten, want leeg stand is geen optie.
 - cat II is best zwaar, groothandel, garage bedrijf, installatie bedrijf, bouwbedrijf. Allemaal vervuilende en (geluids)overlast creerende bedrijfstmatigheden.
 - er kan pas gebouwd worden met 30 meter afstand tot mijn locatie

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 2

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zoning en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2007". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezoneerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

- categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter
categorie 2: afstand tot woningen 30 meter

4. zoals in het vorige gesprek heb je aangegeven of ik het niet wil verkopen. Je gaat overleggen wat hierin kan.
- prijs die je in 1e instantie bood is voor agrarische grond, kan ik natuurlijk niets mee
 - ik heb bod van €750.000, hetgeen ik niet heb geaccepteerd. het is 3.725m² grond, 330m² woonoppervlak, kleine 600m² bedrijfsopp. En dan is er ook nog bouwcapaciteit binnen het bouwvlak.
Vind maar eens een plekkie terug, wat vrij ligt, ruimte heeft en dicht bij de natuur.

Awel, argumenten genoeg om te kijken of we toch een modus kunnen vinden om in lijn met elkaars verwachtingen en zienswijzen op deze locatie iets moois te ontwikkelen.

vriendelijke groet

 J

On Tue, 11 Apr 2023 at 11:52,  J [@montferland.info](mailto:J@montferland.info)> wrote:

Beste  J

Ik heb uw bericht in goede orde ontvangen en zal uw verzoek zo spoedig mogelijk in behandeling nemen.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted] J

Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling



Gemeente Montferland

Bergvredestraat 10

6942 GK Didam

T. (0316) 291 [Redacted] J

www.montferland.info

Van: [Redacted] J [@gmail.com](mailto:[Redacted]@gmail.com)>

Verzonden: dinsdag 11 april 2023 11:44

Aan: [Redacted] J [@montferland.info](mailto:[Redacted]@montferland.info)>

Onderwerp: concept plan Sint jansgildestraat [Redacted] J

Geachte [Redacted] J

bij deze de link naar de presentatie.

https://www.canva.com/design/DAFeTOFbeBM/URk2sE_78lcooZxL3lcKw/edit?utm_content=DAFeTOFbeBM&utm_campaign=designshare&utm_medium=link2&utm_source=sharebutton

Ik had al op 26 maart toegestuurd, maar naar gemeentemonferland.nl. Dat kwam dus niet aan. Graag een bevestiging van ontvangst, dan weet ik zeker dat de mail is aangekomen.

vriendelijke groet



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen