

[redacted] J

Van: [redacted] J @gmail.com >
Verzonden: woensdag 16 augustus 2023 14:36
Aan: [redacted] J
Onderwerp: Re: concept plan [redacted] J

Dag [redacted] J

Misschien is een gesprek wel handig.

Ik zie, dat als ik iets wil, dat er weinig kan en ik aangesproken word op allerlei regels en voorwaarden. Waar de plannen van de gemeente, juist geen rekening houdt met diezelfde voorwaarden, als 30 meter bouwen bij mijn locatie vandaan, een industrielocatie zijnde. Waar de regels voor mij gelden, gelden ze zeker voor de gemeente zelf, zo lijkt mij.

Daarbij ga ik, als ik hier geen andere bestemming krijg, bedrijfsactiviteiten activeren. Ik laat het natuurlijk niet leeg staan.

Dan komt er dus werkverkeer en toeleveranciers via de weg, die nu gepland is via de wijk, met toegang tot mijn erg. Ik ga niet accepteren dat het pad dat mij nu verbindt met de doorgaande weg, verwijderd wordt, want dat is de kortste route naar mijn perceel en voorkomt overlast en mogelijke narigheden in de woonwijk (kinderen en werkverkeer is een slechte combinatie).

Maar ik leef wel met de vraag, welke bevoegdheden heb jij? Want alleen praten voor het praten, heeft geen zin.

Of is het handig iemand er bij te betrekken die deze bestemming kent en meedenkt in de mogelijkheden binnen de huidige kaders?

En binnen mogelijke bestemmingswijziging (rood voor rood, wat me ooit is geadviseerd door een medewerker van de gemeente).

vr.groet

[redacted] J

On Wed, 5 Jul 2023 at 09:50, [redacted] J @montferland.info > wrote:

Beste [redacted] J

In het principebesluit staat inderdaad, zoals ook al telefonisch toegelicht, ten onrechte het woord '(bedrijfs-)woningen', dit moet 'woningen' zijn. Op dit bedrijfsperceel mogen volgens het bestemmingsplan Buitengebied geen woningen aanwezig zijn, behalve 1 bedrijfswoning. Voor die bedrijfswoning is in 1988 een vergunning verleend.

Nadat je jouw principeverzoek had ingediend, heb ik inderdaad de verwachting uitgesproken je medio mei van een besluit te kunnen voorzien. Gezien de wisseling van het college bleek dit niet haalbaar omdat eerst de nieuwe wethouder zijn werkzaamheden moest oppakken. Uiteindelijk is het 26 juni

besproken, net voordat je mij een herinnering stuurde. Excuses dat het toch nog zo lang heeft geduurd.

Ik heb proberen uit te leggen dat wij niet voor onszelf bouwen, maar vooral voor de lokale gemeenschap, waarbij we vooral kwaliteit en diversiteit nastreven zonder winstoogmerk. Dat is een hele andere positie dan een gemiddelde particuliere ontwikkelaar, want die wil er graag, begrijpelijk, een plusje aan overhouden. Ik kan inderdaad niet oordelen of dat ook voor jou individuele situatie geldt. We hebben enkel geconstateerd dat het kwaliteitsniveau en concept van de door jouw beoogde ontwikkeling niet geheel strookt met onze ontwikkeling en daardoor medewerking vooralsnog niet meteen voor de hand ligt.

Mocht je hierover een gesprek willen dan heb ik daar zeker toe bereid. Laat het me dan even weten.

Met vriendelijke groeten,




Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling



Gemeente Montferland

Bergvredestraat 10

6942 GK Didam


T. (0316) 291 

www.montferland.info

Van:  J@gmail.com>

Verzonden: vrijdag 30 juni 2023 15:05

Aan:  J@montferland.info>

Onderwerp: Re: concept plan 

Dag [redacted]

ik wil even bevestigen, dat je in je mail had gezet dat er geen woonbestemming op deze locatie zit.

Maar dat je in ons gesprek bevestigde dat er in 1988 in het omgevingsbesluit (als ik de naam goed onthouden heb) vergunning is afgegeven om te wonen op deze locatie.

Je begon ons gesprek dat mijn frustratie, die ik via mail geuit had, zou liggen in het feit dat ik geen medewerking krijg van de gemeente.

Ik heb je verteld dat mijn frustratie met name ligt in de non-communicatie. Dat je aantal malen had toegezegd een reactie toe te sturen, wat pas gebeurde nadat ik mijn grieven had geuit.

Door de non-communicatie ben ik in samenwerking getreden met [redacted] want hij komt tenminste in beweging en ik sta achter zijn visie dat NU het moment van handelen is.

(net zoals gemeente Eindhoven pas nu het landgoed van Frits Philips opkoopt voor €29 miljoen, waar het direct na het overlijden van dhr.Philips voor nog gn 10% van dit bedrag in andere handen is overgegaan)

Misschien heeft [redacted] wel 2 petten op, maar zolang het een dienend belang is voor deze locatie, dan geen probleem denk ik. En wat je zei, hij is gekozen, handelt binnen zijn bevoegdheden.

Als er straks nieuwe loodsden op deze locatie staan, met het nodige vrachtverkeer door de woonwijk heen, is het niet meer terug te draaien, zonder enorm hoge kosten.

Je zei ook dat ik op winstbejag uit ben. Waarop ik reageerde dat zelfs jij als ambtenaar, niet je huis voor een lagere prijs in de markt gaat verkopen dat de waarde van dat moment.

Maakt dat jou een slecht mens? (niet dat je dat hebt gezegd, maar kwam wel belerend over).

Daarbij, ik heb gezegd geen winstmaximalisatie na te streven. Ik wil het voor een redelijke prijs overdragen aan een cooperatie, die zorg kan dragen voor ontwikkelen van starterswoningen.

Als ik het goed heb begrepen, sta je open voor een gesprek. Om de mogelijkheden die er wél zijn, te bespreken. Je dacht nu aan 1 of 2 woningen, als gehele loods plat gaat. Rood voor Rood, als het landschappelijke waarde toevoegt, zou ook een optie zijn. Of fase 1 afwachten, bewijzen dat er op deze locatie behoefte is aan woningen en dan fase 2, waar de gemeente niet de gronden aan wilt kopen maar het een particulier initiatief is, het gehele gebied, industrie en detailhandel, herontwikkelen. Maar dan zitten we in 2030, herinner ik me als jaar dat je noemde.

Ik was niet uitgenodigd, omdat het initiatief van deze laatste bijeenkomst niet de gemeente was, maar groep van omwonenden die meer inspraak wilde. En ik stond niet op die lijst. Snap ik, geen probleem.

In je reactie in de brief zie ik dat mijn locatie niet zo geschikt is als de percelen van industrieterrein en detailhandel niet participeren in herontwikkeling. Wat vreemd is, want de gemeente bouwt nu een woonwijk tegen mijn locatie aan, waar dezelfde gronden gelden, waar de gemeente dit naast zich neer laat te leggen (gezien senioren woningen ingetekend zijn binnen straal van 30 meter en er geen rekening wordt gehouden met vrachtverkeer naar industrie terrein. Jullie willen zelfs 30km weg maken van de [redacted]).

Dank je voor het gesprek. Ik wacht even de uitkomst van de raadsvergadering van aankomende donderdag af, voor ik ga bedenken hoe verder te handelen.

vr.groet

[redacted]

On Fri, 30 Jun 2023 at 10:40, [redacted]@montferland.info> wrote:



Beste [redacted]

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

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>

Verzonden: woensdag 28 juni 2023 20:57

Aan: [redacted] J @montferland.info>

Onderwerp: Re: concept plan [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.

[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 [redacted] J 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. [REDACTED] is niets te verwijten,

zij heeft het slechts gedeeld met een omwonende, mij.

groet

[REDACTED]

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

Dag [REDACTED]

zojuist elkaar gesproken.

je hebt met name een adviesfunctie naar de beslissers toe, dus kan geen rechten ontlennen 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

a. 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

a. 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

b. 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

c. 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.

d. cat II is best zwaar, groothandel, garage bedrijf, installatie bedrijf, bouwbedrijf. Allemaal vervuilende en (geluids)overlast creerende bedrijfstmatigheden.

e. 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 toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 2 milieuhinder veroorzaakt.

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

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verzoek 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 hebben. Meer een uitleg naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2007".

4. zoals in het vorige gesprek heb je aangegeven of ik het niet wil verkopen. Je gaat overleggen wat hierin kan.

a. prijs die je in 1e instantie bood is voor agrarische grond, kan ik natuurlijk niets mee

b. ik heb bod van [REDACTED] 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

[REDACTED]

On Tue, 11 Apr 2023 at 11:52, [REDACTED]@montferland.info> wrote:

Beste [REDACTED]

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

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling



Gemeente Montferland

Bergvredestraat 10

6942 GK Didam

T. (0316) 291 [redacted]

www.montferland.info

Van: [redacted]@gmail.com>

Verzonden: dinsdag 11 april 2023 11:44

Aan: [redacted]@montferland.info>

Onderwerp: concept plan [redacted]

Geachte [redacted]

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

[redacted signature]

Mocht de knop niet werken, dan kunt u onderstaande URL kopiëren en openen in uw browser.

<https://veiligdelen.montferland.info/channels/11561f37-2a85-4173-aba2-3c8d9c5493f4#87c7befdfb93434aa61b683139864cbc>

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens