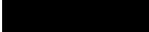


AGENDA

INFORMATIEBIJEENKOMST

2021P04940 RIJKSWEG 60 MALDEN REALISEREN 9 APPARTEMENTEN

Aanwezigen	
Datum:	Donderdag 2 december 2021
Locatie	Rijksweg 60A, 6581 GV MALDEN
Agenda	1. Welkom 2. Kennismaking 3. Presentatie plan Rijksweg 60 4. Toelichting plan Rijksweg 60 5. Reactie op het plan 6. Afspraken 7. Afsluiting
1.	<u>Welkom</u>  heeft het kavel aan de Rijksweg 60 gekocht.   heeft deze afspraak geïnitieerd om het herontwikkelingsplan voor het kavel aan de Rijksweg 60 te presenteren. Voorafgaand aan deze afspraak is er vorige week een uitnodiging verstuurd voor het maken van deze afspraak. Herrendal heeft sinds 1-12-2021 het kavel Rijksweg 60 in eigendom. Het kavel is aangekocht met een onderliggend plan uit 2020. Dit plan is eerder voorgelegd bij de Gemeente Heumen en hier is positief op gereageerd door de Gemeente en zij hebben een principe akkoord afgegeven. Om dit traject op een correcte wijze te starten willen wij de omwonenden graag bij het proces betrekken. Dit is dan ook de reden van de informatiebijeenkomst waarbij we vandaag met u het schetsontwerp willen bespreken. Het ontwikkelingsplan bevindt zich momenteel in de beginfase. Wij gaan nu met het vergunningstraject starten. Dit zal een aantal maanden in beslag nemen. Zodra er een vergunning is willen wij gaan starten met de realisatie van het project. Wij kunnen niet geheel inschatten hoelang dit gehele traject gaat duren maar vermoedelijk kunnen wij in 2023 starten met de realisatie en zal de complete bouw een doorlooptijd hebben van ongeveer 1 jaar. Doel van dit gesprek is om onze plannen te presenteren en inzichtelijk te maken wat de wensen zijn van omwonenden zodat hier rekening mee gehouden kan worden in de definitieve planvorming.

2.	<u>Kennismaking</u> ██████████ is aanwezig namens ██████████ en zal de plannen presenteren. ██████████ zijn woonachtig op de Rijksweg 60A en hun perceel grenst aan de zuidzijde van het perceel van de Rijksweg 60. ██████████ is aanwezig als notulist en zal een gespreksverslag maken.
3.	<u>Presenteren plan</u> De huidige bebouwing op het perceel voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Het bestaande pand willen we gaan slopen en op dezelfde locatie een nieuw pand realiseren met 9 appartementen. Het te realiseren pand bestaat uit drie verdiepingen en heeft een geschatte hoogte van ongeveer 8 meter. Dit is vergelijkbaar met het huidige pand. De appartementen worden één- a tweepersoonswoningen met een oppervlakte van ongeveer 65m². De doelgroep zal bestaan uit voornamelijk starters, expats (bijvoorbeeld van de Radboud Universiteit) of ouderen. Het zal niet worden gebouwd voor studenten. Er zullen ongeveer 14 parkeerplekken komen tussen de percelen van de omwonenden en het te realiseren pand. De ingang van de parkeerplaatsen zal aan de noordzijde van het pand zijn. Wat betreft de groenvoorziening is het mogelijk om (in samenspraak met omwonenden) de erfgrans te voorzien van planten, heggen en/of bomen. Daarnaast is nu in het plan opgenomen om tussen het te realiseren pand en de parkeerplaatsen bomen en planten te plaatsen. Gezien de geringe opbergruimte van de appartementen zal er aan de achterzijde van het perceel van de Rijksweg 60 tegen de percelen van de aanwezigen bergingen/schuurtjes gemaakt worden met een hoogte van +- 2,5 meter.
4.	<u>Korte toelichting plan</u> Het huidige pand is in een dermate slechte staat dat het niet haalbaar is om te verbouwen. Gezien de huidige huizenprijzen en de huidige bouwkosten is het financieel niet haalbaar om een villa, losse woning(en), twee-onder-een-kapwoning of andersoortige woning te ontwikkelen. Ons idee is om een woongebouw te realiseren met 9 appartementen. Minder dan 9 appartementen is financieel niet haalbaar. De architectuur van het gebouw dient aan

	te sluiten bij de omgeving en mooi ingepast worden. Wij zijn voornemens een mooi gebouw te realiseren met meerwaarde voor de buurt. Wij zullen tijdens de bouwperiode er alles aan doen om overlast te beperken maar kunnen dit niet geheel voorkomen. Wel zullen wij jullie hiervan informeren en op de hoogte houden en gezamenlijk contact houden hoe we de overlast tot een minimum kunnen beperken. Nadat het gebouw is gerealiseerd wilt Herrendal de appartementen zelf gaan exploiteren. Hierdoor blijft Herrendal eigenaar van het pand en zullen wij ook de toekomst voor u het aanspreekpunt zijn. Er wordt getracht om een stabiele duurzame groep huurders te zoeken. Het plan is om het leefklimaat naar een hoger plan te tillen. Hier hoort een nette gedegen uitstraling bij die in de buurt past. Het is verplicht om parkeergelegenheid te verzorgen op het eigen terrein. De 14 parkeerplaatsen zijn in overeenstemming met de geldende eisen.
5.	<u>Reactie op het plan</u> _____ heeft als vraag waarom _____ besloten heeft om het perceel juist nu te kopen? Het perceel heeft meermaals te koop gestaan in een geruime tijd. Volgens _____ is dat eerder niet ter sprake gekomen en is dat pas vrij recentelijk op zijn pad gekomen. De insteek is dan ook niet om dit te verkopen maar zelf te exploiteren. _____ En dat er onder andere over dit kavel meerdere discussies zijn geweest met de Gemeente Heumen. Hierdoor is hij bijzonder kritisch op het plan. _____ geven aan dat ze verwachten dat het een kolossaal stenen gebouw zal worden dat niet past in het huidige straatbeeld. Het plan is om hier duurzaam te bouwen juist passend bij het straatbeeld. Zo zal er een schuine kap komen en worden er metselstenen gebruikt. Daarnaast zal dit bij het aanvragen van de bestemmingsplanwijziging en een omgevingsvergunning beoordeeld worden door de Gemeente Heumen, welstandscommissie, omgevingsdienst en de afdeling planologie of het plan ook daadwerkelijk in het straatbeeld past. _____ niet van plan hier een blokkendoos van te maken zonder uitstraling. _____ stelt hoge eisen aan de esthetica en is van plan een mooi gebouw te realiseren waar we trots op kunnen zijn en wat een meerwaarde is voor Malden.

We willen dit realiseren door gebruik te maken van duurzame materialen in combinatie met een duurzame installatie. Hierdoor moet het een duurzaam gebouw worden wat toekomstbestendig wordt gebouwd.

en op het kavel van de Rijksweg 60 zou een twee-onder-een-kapwoning gebouwd worden. Dit is volgens de bewoners tegenstrijdig met het plan om daar 9 appartementen te bouwen. Bewoners zijn bang dat de waarde van hun huis zal dalen en dat er planschade zal zijn.

Er is gekeken wat de mogelijkheden zijn om hier een villa, een twee-onder-een-kapwoning, of losse woningen/appartementen te bouwen. Dit blijkt financieel niet haalbaar te zijn.

Volgens het gebouw inbreuk maken op hun privacy vanwege onder andere de hoogte van het gebouw en daarnaast het uitzicht op de woning van de bewoners.

De nokhoogte zal niet hoger zijn dan de toegestane hoogte conform het bestemmingsplan. De zuidgevel wordt voorzien van relatief weinig tot geen ramen.

Naar aanleiding van de opmerking over de privacy geeft aan dat hij gaat bekijken wat de mogelijkheden zouden zijn om inpandige balkons te realiseren zodat de zichtlijnen worden beperkt en daardoor meer privacy ontstaat.

Daarnaast geeft aan open te staan voor een invulling van de groenvoorziening tussen de woningen zodat de privacy gewaarborgd wordt.

geeft aan dat er een garage staat op hun kavel binnen de kadastrale erfgrens. Bewoners geven aan dat er niet gebouwd mag worden op hun grond.

geeft aan dat de kadastrale grenzen uiteraard door het Kadaster uitgezocht moeten worden en dat hier vanzelfsprekend rekening mee gehouden wordt. Bewoners zouden de meetgegevens eventueel willen verstrekken zodat daar ook geen verdere discussie over is.

Vanwege de 9 appartementen zal daar meer reuring ontstaan en daarnaast zal het aantal parkeerbewegingen ook toenemen.

Het is inderdaad zo dat het aantal parkeerbewegingen vergroot wordt. Daar moet ook in worden voorzien daarom zullen er ook parkeerplekken gerealiseerd worden. Mogelijkheid om de overlast hiervan tot een minimum te beperken door bijvoorbeeld groenvoorziening of andere geluidsbeperkende maatregelen. Daarnaast is men verplicht om aan wet- en regelgeving omtrent geluidsoverlast te voldoen waaraan vanzelfsprekend ook wordt voldaan.

is benieuwd hoe er rekening gehouden gaat worden met de vernieuwde waterhuishouding. Gezien het grote dakoppervlakte en bestrating zal dit gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Er zijn volgens hier meerdere oplossingen voor die nog uitgezocht moeten worden. Zo kan er

	bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van ondergrondse waterfiltratiesystemen. Er zal rekening gehouden worden met de voorgeschreven wet- en regelgegevens omtrent dit thema. Bewoners zouden graag een 3D-ontwerptekening willen hebben waarop de plannen uitgewerkt zijn. [REDACTED] kan deze verstrekken zodra deze beschikbaar zijn.
6.	<u>Afspraken</u> Het gespreksverslag zal worden gedeeld met de bewoners nadat dit is uitgewerkt. Daarnaast zullen de bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen van het plan en daarnaast zullen de bewoners ook goed geïnformeerd worden over de planning m.b.t. de bouwwerkzaamheden. Zoals besproken zal de 3D-tekening zodra deze aanwezig is worden gedeeld met de bewoners.
7.	<u>Afsluiting</u> Tot slot dankt [REDACTED] de omwonenden voor de tijd en mogelijkheid om dit plan te mogen presenteren. Bij verdere vragen of opmerkingen zijn wij u graag van dienst.