

Mailverkeer tussen omwonenden Kerkweg 20 in Malden en de adviseur van de initiatiefnemer naar aanleiding van de inloopavond op 24 mei 2022

Op 24 mei is een tweede inloopavond georganiseerd, waarbij vooral de direct omwonenden hun standpunten kenbaar hebben gemaakt aan de initiatiefnemer. Zij zijn tegen de plannen zoals gepresenteerd en vrezen vooral voor een aantasting van hun privacy. De resultante van de ontmoeting die avond was de afspraak om toch te proberen met elkaar in gesprek te komen om een gezamenlijk, gedragen plan te ontwikkelen. Vooruitlopend op dit gesprek is via de mail verkend welke uitgangspunten beide partijen voor dit gesprek willen hanteren. Uit de mailwisseling kwam naar voren dat de standpunten te ver uiteen liggen om tot een zinvol gesprek te komen. Het gesprek heeft dan ook niet plaatsgevonden.

██████ treedt op als vertegenwoordiger van de direct omwonenden.

██████ is adviseur van de initiatiefnemer.

Mail 29 mei 2022

Geachte ████████,

Graag komen we nog terug op de bijeenkomst van de dinsdag 24 mei.

We willen nog een keer in overleg met jullie treden om te bekijken of er nog mogelijkheden zijn om tot elkaar te komen over de inhoud van de plannen. Tijdens de bijeenkomst was het duidelijk dat de standpunten ver uit elkaar liggen. De tegenstellingen zijn inhoudelijk, maar worden ook gevoed over de wijze waarop het proces tot nu toe verlopen is. Met een nieuw overleg willen we bekijken of we elkaar inhoudelijk toch weer kunnen naderen en het proces een nieuwe kans kunnen geven.

Het is duidelijk dat als beide partijen vasthouden aan de huidige inhoudelijke standpunten een vervolgoverleg geen zin heeft. Jullie hebben jullie inhoudelijke standpunten eerder op schrift gedeeld met ons. Wij hebben onze plannen gedeeld op 24 mei. Onze vraag aan jullie is in hoeverre het mogelijk is om vanuit die eerdere standpunten een stap naar voren te doen. Wij zullen ook bekijken hoe we opnieuw naar de plannen kunnen kijken om een brug te slaan.

Het idee is om deze nieuwe standpunten eerst via de mail te delen en daarna op basis van de inhoud een vervolgesprek te voeren. Dit kan bijvoorbeeld (bij goed weer) op de locatie zelf of op een locatie die jullie past.

We hopen dat jullie die gesprek willen aangaan en zien jullie reactie tegemoet.

Voor een goede, verdere voorbereiding hebben we de notitie van afgelopen dinsdag en de bezonningsstudie toegevoegd (zie bijlagen).

Met vriendelijke groeten,
namens ████████

██████████

Mail 29 mei 2022

Geachte ████████

Dank voor je mail en het delen van de bijlagen.

Het verloop van de bijeenkomst van dinsdag was helaas niet dusdanig dat we zo inhoudelijk, constructief en respectvol naar elkaar toe werken. Ook wij vonden dat erg jammer. Ik ga ervan uit dat we samen kunnen zorgen voor een positief verder verloop.

Je voorstel voor overleg zal ik natuurlijk eerst delen met de medebuurtbewoners. Ik verwacht dat wij nog steeds hiervoor open staan, maar wil eerst hun reacties afwachten en zal binnen enkele dagen hierop terugkomen.

Vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Mail 11 juni 2022

Beste [Redacted name],

Naar aanleiding van je email van 29 mei 2022 hebben we als buurtbewoners van de omgeving van Kerkweg 20 in Malden een overleg gehad.

In je mail gaf je aan dat je zou willen bekijken of het nog mogelijk is tot elkaar te komen over de inhoud van de plannen met het perceel Kerkweg 20. Je vroeg ons een stap jullie richting op te doen en gaf aan dat ook jullie willen bekijken of er een brug geslagen kan worden.

We stellen het zeer op prijs dat je daarmee aangeeft dat jullie buurtparticipatie serieus willen nemen en dat er ook vanuit jullie ruimte voor beweging is. Uit ons overleg kwam naar voren dat wij als buurtbewoners voorkeur hebben voor bebouwing met 2-onder-1 kap of vrijstaande woningen. We zijn ook bereid om in goed overleg water bij de wijn te doen, maar er is één punt is dat voor ons dusdanig zwaar weegt dat we daar niet in kunnen bewegen: de hoogte van het gepresenteerde plan is voor ons onacceptabel. Als er met jullie gesproken kan worden over een dergelijk bouwplan met twee woonlagen, dan gaan we graag een gesprek aan waarin we bereid zijn om zeer constructief mee te denken.

Ik verwacht dat het bovenstaande jullie openingen biedt om een vervolgesprek aan te gaan. We zien jullie reactie met interesse tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens buurtbewoners van Kerkweg 20

[Redacted signature]

Mail 19 juni 2022

Geachte [Redacted name],

In reactie op jullie mail het volgende. Jullie geven aan een voorkeur te hebben voor vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen. Dit is voor ons een stap te ver, maar jullie geven daarnaast aan constructief te willen meedenken over een gebouw met twee bouwlagen. Dat laatste is lastig. Het zou betekenen dat het programma terug gaat naar 8 appartementen of naar een gebouw met op elke verdieping 5 appartementen.

Het eerste is financieel niet haalbaar. Het is daarbij goed om te weten dat het programma op verzoek van de gemeente al van 14 naar 12 appartementen is teruggebracht. Het aantal appartementen op de derde bouwlaag is daarvoor teruggebracht van 4 naar 2 appartementen. Daarbij had de gemeente ook het belang van privacy van de omwonenden op het oog door maar 2 appartementen 'terugliggend' (niet tot aan de rand) op de derde verdieping te willen toestaan. Het zicht vanuit die appartementen op de omgeving wordt zo beperkt. Het tweede leidt tot een beperking van de ruimte rondom het gebouw. Tweemaal 5 appartementen maken de 'footprint' van het gebouw groter en de daarmee ook de afstand tot jullie woningen kleiner. 5 Appartementen per verdieping heeft ook effect op de architectuur. Het gebouw wordt minder fraai, eerder plomp.

Wellicht ten overvloede wil ik nog melden dat het gebouw niet hoger wordt dan 11 meter, waarbij de laatste meter is ontworpen als rand rondom installaties, zoals zonnepanelen. Het zicht op deze installaties wordt op die manier zo veel mogelijk vermeden. De huidige maximum hoogte is, bij recht, 10 meter. Indien de laatste

meter niet wordt meegerekend is het nieuwe gebouw niet hoger dan de gebouwen die nu op de locatie, binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, gebouwd mogen worden. Het huidige bestemmingsplan maakt het overigens met een omgevingsvergunning mogelijk een gebouw te bouwen van 11 meter hoogte. In artikel 29.1 (Algemene afwijkingsregels) is dit vastgelegd.

Dit geeft ook aan dat naar ons idee het borgen van de privacy belangrijker is dan het reduceren van de hoogte. Dit begrepen we ook uit de reacties tijdens de bijeenkomst 24 mei. Vooral dit borgen van de privacy is voor jullie van belang. Voor ons zijn daarvoor twee opties mogelijk:

1 Voorzieningen treffen aan het gebouw en in de ruimte rondom het gebouw waardoor de privacy beter geborgd is. Hierbij valt te denken aan het plaatsen van 'rookglas' aan de rand van de balkons (zie bijlage) op de derde bouwlaag, die het onmogelijk maakt om in de omliggende tuinen te kijken. In de ruimte rondom het gebouw kan worden gedacht aan het plaatsen van leilindes of een schutting/muur op de erfscheiding, die inkijk in jullie tuinen zo goed als onmogelijk maken.

2 Het veranderen van de positie van het gebouw. Dat kan bijvoorbeeld door het gebouw 90 graden te draaien, zoals ook besproken tijdens de inloopavond of door het gebouw te verschuiven (zie bijlage). Dit vergt wel overleg met de gemeente en de welstandscommissie, maar we willen dit nader onderzoeken. Dit is eerder aan gemeente en de welstandscommissie voorgelegd en afgewezen. De kans dat dit opnieuw gebeurd is groot. Wellicht kunnen we daarin gezamenlijk optrekken.

Een combinatie van de maatregelen genoemd bij 1 en 2 zou overigens ook mogelijk zijn.

Hopelijk biedt deze mail aanknopingspunten voor een vervolgesprek.
Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature]

Mail 25 juni 2022

Beste [Redacted name]

Mede namens de buurtbewoners wil ik je bedanken voor de mail die je op 19 juni 2022 gestuurd hebt. In deze reactie ga je in op onze mail van 11 juni waarin wij aangeven dat we voorkeur hebben voor bebouwing met 2-onder-1 kap of vrijstaande woningen, maar dat het de hoogte van het gepresenteerde plan met drie woonlagen is die maakt dat het huidige plan voor ons onacceptabel is. Ons aanbod staat nog steeds om zeer constructief mee te denken als er met jullie gesproken kan worden over een bouwplan met twee woonlagen.

In je mail ben je duidelijk dat vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen voor jullie een stap te ver gaan. Ook schrijf je dat een gebouw met twee bouwlagen lastig is. Hieruit concluderen we dat er over bebouwing met vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen niet gepraat kan worden, maar over een gebouw met twee bouwlagen wel nagedacht kan worden. De vertaalslag die je probeert te maken waarin het borgen van de privacy belangrijker is dan het reduceren van de hoogte kunnen wij **niet** onderschrijven. We zijn graag bereid om mee te denken over de punten die een gebouw met twee bouwlagen lastig zouden maken.

De problemen die je aangeeft bij realiseren van een gebouw met twee woonlagen zijn de volgende:

1. Gebouw met 8 appartementen:
 - a. Financieel niet haalbaar.
2. Gebouw met 10 appartementen (5 op elke verdieping):
 - a. Leidt tot beperking van de ruimte rondom het gebouw. De footprint van het gebouw wordt groter, waardoor het dichter op de bestaande bebouwing komt.
 - b. De architectuur wordt minder fraai.

Over deze punten hebben we nagedacht en kwamen tot de volgende overwegingen:

Ad 1a: De financiële haalbaarheid moet natuurlijk geborgd zijn bij ieder bouwplan. Als de derde woonlaag wordt weggelaten, dan resteren 8 appartementen met een grootte tussen de 75 en 105m² (gemiddeld 90m²). Als wij op een bierviltje gaan rekenen over de noodzakelijke verkoopprijs om financieel rendabel te zijn dan denken we dat 8 luxe appartementen op twee bouwlagen wel financieel haalbaar kunnen zijn. Als we rekening houden met de bouwkosten (2700 €/m²), aankoop van de grond (275 €/m²), sloopwerkzaamheden (50 €/m²), bouwrijp maken van de grond, architect, constructeur, procesbegeleider, onderzoeken, leges, winst en wvttk dan komen we op ons bierviltje erop uit dat het plan financieel haalbaar moet zijn als de appartementen gemiddeld voor zo'n 400,000 euro verkocht gaan worden. Dit is volgens mij beduidend minder dan wat de plannen zijn. We vragen ons af of het wellicht de moeite waard is om jullie eigen berekening door een onafhankelijke calculator te laten herhalen? Misschien dat dan jullie zorgen over de financiële haalbaarheid weggenomen kunnen worden.

Ad 2a: Tien appartementen op twee verdiepingen geeft (bij gelijk houden van de grootte van de appartementen) inderdaad een grotere footprint. De zorg die je uit over de afstand tot de bestaande bebouwing delen wij (en is ook bij het huidige plan al een groot probleem). De afstand tot de bestaande bebouwing kan gelukkig aangepast worden door de positie op het perceel en de vorm van het gebouw aan te passen.

Overigens vragen wij ons af of tien appartementen wel optimaal is voor jullie als projectontwikkelaar. Tijdens ons gesprek met de VVD-fractie en de destijds verantwoordelijk wethouder (Dhr. R. Waes) gaf de wethouder aan dat bij bouwen van 10 appartementen er hiervan minimaal twee betaalbare appartementen zouden moeten zijn. Betaalbaar definieerde hij als maximaal de NHG-grens (van 376.300 euro met energiebesparende voorzieningen). Bij minder dan 10 zou deze voorwaarde niet spelen.

Ad 2b. Je geeft aan dat een lager gebouw minder fraai wordt. Esthetiek is een lastig punt, omdat fraai of minder fraai altijd een mening betreft en geen objectief feit. Ook de omgeving waar het gebouw geplaatst wordt speelt een belangrijke rol in de beleving of een gebouw fraai is, of juist detoneert. Dat laatste maakt dat er omwonenden zijn die het gepresenteerde gebouw aan de Kerkweg foeilelijk zouden vinden, terwijl het prima zou passen langs het Maas-Waalkanaal. Of de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Heumen jullie mening deelt dat een lager gebouw op deze locatie minder fraai wordt zou getoetst kunnen worden.

Ik verwacht dat we met deze e-mail opnieuw getoond hebben om constructief mee te willen denken over de bebouwing van perceel Kerkweg 20 en ook niet het onmogelijke van jullie vragen. Laten we proberen om het eerst eens te worden over wat essentieel is voor ons, met name twee woonlagen, dan kunnen we daarna kijken naar afgeleiden, zoals bouwrichting en privacyvoorzieningen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Mail 4 juli 2022 (afsluitende mail)

Beste [Redacted name]

We hebben jullie mail van de vorige zaterdag goed bestudeerd en hebben contact gezocht met de gemeente om te bekijken of bij hen ook nog ideeën leven over een mogelijke aanpassing van het plan. Aanpassingen waarbij voor alle betrokkenen een beter plan wordt ontwikkeld. Het doel was om daarna een overleg te organiseren waarin gemeente, omgeving en initiatiefnemer een vervolgstap zouden kunnen maken.

Het (telefonische) ambtelijk overleg met de gemeente heeft eind vorige week plaatsgevonden. Uit het overleg kwam naar voren dat het plan in de aanloop naar het eerder genomen principe-besluit al verschillende malen is gewijzigd en dat de gemeente zich inhoudelijk nog steeds kan vinden in de uitgangspunten die zijn meegegeven en die zijn verwerkt in de gepresenteerde plannen.

We denken dat ook na dit overleg een vervolgoverleg met de gemeente en met jullie niet veel zin heeft. Ten eerste liggen onze (omgeving en initiatiefnemer) uitgangspunten ver uiteen en ten tweede vindt de gemeente de oorspronkelijke uitgangspunten nog steeds acceptabel. We zijn van mening dat we met het huidige plan het

beste voldoen aan de randvoorwaarden die zijn gesteld door de gemeente en ook aan onze eigen eisen. Het recente ambtelijk contact bevestigt dat.

We zullen dan ook verder gaan met de plannen zoals gepresenteerd en deze voor besluitvorming (terinzagelegging) aan het college voorleggen. Daarbij zullen we wel rekening houden met de toezeggingen die zijn gedaan over het waarborgen van de privacy.

Dit is niet het resultaat wat jullie hadden gehoopt, maar is voor nu ons uitgangspunt. Met dank voor jullie inzet.

Vriendelijke groeten,
Namens initiatiefnemer,

