

Participatieverslag Kortelaan 20¹²

oktober 2018-april 2019

Vanaf eind oktober 2018 voerden wij (Familie 1 en 2a) de eerste gesprekken met de huidige eigenaren van het perceel aan de Kortelaan 20 over een eventuele verkoop. Gezien de situatie van de zoon van Familie 1 (met de spierziekte Duchenne, wat een aanpassing van de woning vergt) is dit voor hen een uitgelezen kans om een huis met alle benodigde aanpassingen te bouwen.

Eind december 2018/begin januari 2019 kwamen wij met de eigenaren tot een overeenkomst onder welke voorwaarden tot de koop van de grond zou worden overgegaan. Vervolgens hebben wij in januari 2019 advies ingewonnen bij de gemeente hoe wij dit het beste konden aanpakken. Wij hebben alle adviezen van de gemeente ter hand genomen (duurzaam, stedenbouwkundige inschakelen (SRO), eigen visie, overleg burens, etc.). Een tijdrovend en kostbaar proces, maar met het doel tot een goed voorstel te komen voor alle partijen. Op basis van onze wensen, de vereisten van duurzaamheid, het inpassen in de omgeving en de expertise van SRO, kwam er een advies voor twee vrijstaande woningen met twee bouwlagen en een kap, nokhoogte ongeveer 9.00 meter.

11 april 2019

De eerste bijeenkomst met omwonenden vond plaats op het terrein van de Kortelaan (20-21 uur) met het doel onszelf voor te stellen, aan te geven op welke locatie wij de woning wensten te plaatsen en de gewenste hoogte toe te lichten. Er was een grote opkomst en wij hebben goede gesprekken gevoerd.

14 april 2019

Wij stuurden een bedankmail aan de omwonenden met daarbij onze mailadressen en nogmaals bereidheid aangegeven evt. vragen te beantwoorden.

24 april 2019

Na de bijeenkomst hebben individuele gesprekken (door Familie 2a) met de bewoners van Kortelaan 28 en 30 gevoerd om over de mogelijke bezwaren te spreken.

Mei/juni 2019

Na voornoemde input van en meerdere overleggen met de omwonenden hebben wij gekeken of we bescheidener konden voorstellen, zonder grote concessies te doen aan de efficiency op duurzaamheid (hoger is beter dan breder). Op basis van nieuwe schetsen van de architect dachten wij een optimale invulling gevonden te hebben, middels één bouwlaag en een kap met nokhoogte van 7.90 meter. Deze nokhoogte is beduidend lager dan die van de directe omgeving en slechts één meter hoger dan het plan van de huidige eigenaren voor zes huizen o.b.v. het destijds geldende collegebesluit. We hebben bovendien een zonnestudie laten uitvoeren om de impact qua schaduwvorming voor de direct aangrenzende percelen zichtbaar te maken. Daaruit is gebleken dat de schaduwvorming zeer beperkt is. Verder staan de eigenaren van de twee naastgelegen woningen bij de toegangsweg achter onze plannen, mede gezien de beperkte belasting qua verkeer in tegenstelling tot alle eerdere initiatieven. Het voorstel verzoek tot bouw van twee woningen is vervolgens aan de gemeente voorgelegd.

¹ Van alle in de tijdlijn genoemde zaken zijn op verzoek de originele e-mails beschikbaar.

² Ter verduidelijking is een situatieschets van Kortelaan 20 met gewenste woningen inclusief omliggende percelen als bijlage bij dit document opgenomen.

24 juni 2019

Bewoonster van de Klokjeslaan 37 stuurt namens de omwonenden aan de Kortelaan 24, 26, 28 en 30, Zwanenburg 1, 3 en 5, en de Klokjeslaan 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, en 45 een mail met de vraag om nadere informatie naar de status, waarbij ze haar zorgen uit over de hoogte en situering van de woningen. De gemeente zit ook in de cc van deze mail. Deze informeert de omwonenden dat hij ons verzoek voor de bouw van twee woningen in behandeling heeft, dat de maandag daarop het concept-collegevoorstel met de wethouder zou worden besproken, waarna het op 9 juli 2019 op de agenda van het college zou komen te staan. In dat voorstel zou ook op de hoogte en situering van de woningen worden ingegaan.

17 juli 2019

De gemeente mailt ons vooruitlopend op de officiële brief met het principebesluit van het college over ons verzoek voor de bouw van twee woningen. Het college heeft het volgende besloten:

1. In principe medewerking verlenen aan de bouw van twee vrijstaande woningen op het perceel Kortelaan 20 in Maarssen.
2. Geen medewerking verlenen aan de gewenste bouwhoogte van twee lagen met kap, maar conform eerdere besluitvorming een maximale goothoogte van 4.00 meter en maximale nokhoogte van 6.90 meter aanhouden.
3. De huidige situering van de woningen (in het schetsplan) als uitgangspunt nemen bij de bestemmingsplanprocedure en de initiatiefnemers te vragen in overleg te gaan met omwonenden om na te gaan of er andere mogelijkheden zijn (qua situering).

Aangezien wij alle adviezen van de gemeente hadden opgevolgd, zoals de inschakeling van een stedenbouwkundig adviseur en het uitgebreide overleg met de omwonenden (met alle tijd/kosten van dien) waren wij erg teleurgesteld. Vooral omdat uit het principebesluit niet bleek dat de gemeente onze overleggen met de omwonenden en aanpassing van het voorstel ondanks het advies van SRO had meegenomen. Wij hebben kort na het genomen besluit een gesprek met de wethouder aangevraagd. Deze kon gezien het zomerreces en haar volle agenda pas na de zomervakantie plaatsvinden.

5 september 2019

Gesprek met toenmalige wethouder: wij hebben de situatie toegelicht en aangegeven dat wij betreuren dat mogelijk in de collegevergadering een misverstand is ontstaan doordat in het SRO-rapport nog werd gerefereerd aan hun advies van twee bouwlagen en een kap, terwijl wij o.b.v. de feedback van de omwonenden ons plan al naar beneden hadden bijgesteld, tot 7.90 meter nokhoogte en 4.00 meter goothoogte. De wethouder heeft ons angehooord en aangegeven dat de eerdere besluitvorming m.b.t. de maximale goothoogte van 4.00 meter en nokhoogte van 6.90m leidend was ondanks het SRO-rapport.

Eind september/begin oktober 2019

Familie 2a zien onvoldoende mogelijkheden om binnen de gestelde hoogtes hun droomhuis te bouwen en zien af van de plannen. Familie 1 willen doorgaan met het project, mede gezien de urgentie van een aangepaste woning voor hun zoon en proberen nieuwe gegadigden te vinden om vervolgens een voorstel binnen de kaders van het principebesluit in te dienen.

24 oktober 2019

Eerste gesprek met Familie 2b. In de weken daarna bevestigd dat zij graag willen instappen; afstemming en afwikkeling met verkopers dat Familie 2a uitstapt en Familie 2 instapt – het administratieve proces gestart.

22 december 2019

Informatiemail aan de omwonenden om hen te informeren over wat er na het principebesluit is gebeurd: allereerst excuses voor het lange uitblijven van een update en toelichting waarom dat op die manier is gelopen en gevraagd om begrip. Aankondiging andere familie en ontwerp dat aan eigen wensen en principebesluit voldoet. Begin 2020 volgt kennismaking met nieuwe gezin.

20 februari 2020

Uitnodiging volgende bijeenkomst voor omwonenden op 11 maart om 20.30 uur, voorstellen Familie 2 en informeren over de status van de procedure en de inhoud van onze plannen.

5 maart 2020

Familie 1 heeft diverse bewoners aan de Klokjeslaan bezocht om bodemonderzoek aan te kondigen en te vragen of zij evt. grensoverschrijdende attributen wilden verwijderen.

5 maart 2020

Reminder e-mail bewonersbijeenkomst en locatie, bij Familie 1 thuis, bekendmaken. Alle bewoners ook schriftelijk informeren dat bodemonderzoek op 9 en 10 maart zal plaatsvinden.

11 maart 2020

Doel van deze bijeenkomst voor omwonenden was een kennismaking met de (nieuwe) mede-initiatiefnemers en allen informeren over de status van onze plannen voor het bouwen van twee woningen.

Tijdens de bijeenkomst hebben we een presentatie gegeven waarin we een stappenplan van het te volgen proces toonden en aangegeven welke stappen al genomen zijn en welke nog volgen. Vervolgens hebben we de uitgangspunten van het gemeentelijk principebesluit nogmaals benoemd en laten zien dat dit de basis vormde voor het ontwerp en plaatsing van de woningen. Tevens hebben we conceptontwerpen van de woningen laten zien. De presentatie hebben we afgesloten met het tonen van onze contactgegevens en de uitnodiging ons te benaderen bij vragen of opmerkingen.

Zowel tijdens de presentatie als daarna tijdens de koffie gaven de aanwezigen aan positief te zijn over de stijl van de woningen welke zij passend in de omgeving vonden. Alleen de bewoner van Zwanenburglaan 3 gaf aan dat zij het ontwerp van de tweede woning (Familie 2) enigszins modern vond in vergelijking tot de omliggende woningen en de bewoners van Kortelaan 30 vinden het jammer dat deze woning het dichtst bij hun erfafscheiding gebouwd wordt, maar kunnen zich vinden in de ontwerpen zelf. Nagenoeg alle aanwezigen zijn blij met de huidige ontwikkeling van het plangebied en het minimale effect wat dit heeft op de omliggende woningen.

Van de 19 omwonenden waren er 12 aanwezig, drie afwezig met en vier afwezig zonder kennisgeving.

12 maart 2020

De presentatie zoals deze getoond is tijdens de bijeenkomst is aan alle genodigden toegestuurd per e-mail.

13 maart 2020

Familie 2 ontvangt een e-mail van de bewoners van Kortelaan 30 waarin zij aangeven niet blij te zijn met de situering van woning 2. Zij zouden een gesprek op prijs stellen.

15 maart 2020

Op zondag 15 maart zijn Familie 2 bij bewoners Kortelaan 30 thuis geweest. Bewoners zijn positief over het conceptontwerp en vinden deze passen in de omgeving. Wel hebben zij zorgen over de plaatsing van de woning t.o.v. hun achtertuin. De afstand van de woning tot hun erfafscheiding wordt door hen als zeer krap ervaren waardoor zij het gevoel hebben dat ze het uitzicht op de groene bomen en blauwe lucht volledig kwijtraken en tegen de garage en woning aankijken. Hun wens is de woning minimaal 10.00 meter van hun erfafscheiding te plaatsen in plaats van de 5 meter die nu ingetekend staat. Allereerst hebben heeft Familie 2 aangegeven dat de garage geen 4.00 maar ongeveer 3.00 meter hoog zal zijn zoals bewoners Kortelaan 30 in gedachten hadden. Tevens heeft Familie 2 aangeboden leibomen bij hun erfgrans te plaatsen om het zicht op de woning te verminderen en uitzicht op groen te behouden (ze kijken nu uit op een aantal oude fruitbomen). Partijen zijn na het overleg in goede gemoede uit elkaar gegaan.

Vervolgens heeft er een mailwisseling plaatsgevonden die hieronder kort is weergegeven.

- 15-3** 30-20 (e-mail van Kortelaan 30 aan initiatiefnemers Kortelaan 20)
Gezellige gesprek gehad en hopen dat alle komende problemen op een goede manier opgelost zullen worden.
- 17-3** 20-30 (e-mail van initiatiefnemers aan 30)
Bevestiging plaatsen leibomen zodat 30 groen uitzicht heeft en evt. schaduw van groen wel prettig vinden in hun tuin. Andere wensen in overweging.
- 28-3** 30-20 (e-mail van 30 aan initiatiefnemers)
Leibomen fijn, benieuwd naar situering woning omdat dit van groot belang is voor de beleving van blijvende woongenot.
- 18-4** 20-30 (e-mail van initiatiefnemers aan 30)
Begrip dat verandering na jaren prettig wonen lastig kan zijn en dat zij inderdaad de kortste tuin van de omgeving hebben. Onder huidige bestemmingsplan mag een bedrijfspand van 10.00 meter hoog gebouwd worden, in ons plan houden we ons aan het gemeentelijk principebesluit van twee vrijstaande woningen met goothoogte van max 4.00 m en nokhoogte van max 6.90 m. Dit ontwerp is gekozen om aansluiting te hebben bij kaprichting woningen Kortelaan waardoor de kopse kant (en dus hoger) niet direct richting deze woningen is. Woning dus op ong. 5 meter waarbij de nok op 8,75 meter van erfgrans met nr. 30 ligt. Hierdoor ligt ongeveer 1/3 van de overgebleven grond richting de Kortelaan en 2/3 richting Klokjeslaan (i.v.m. zon en zichtbaarheid vanuit toegangsweg. Uit zonnestudie blijkt dat op deze manier impact nihil is voor nr. 30. Aanbod om wellicht een dakkapel weg te laten als dit wenselijk is om inkijk te beperken.
- 20-4** 30-20 (e-mail van 30 aan initiatiefnemers)
Waarderen het aanbod van het plaatsen van de leibomen en het weglaten van dakkapel, akkoord met start bouw op 5.00 meter. Echter als er nog een garage gebouwd wordt, graag bouw enkele meters verder van erfgrans om meer ruimte tussen het gebouw en onze schutting te krijgen.
- 24-4** 20-30 (e-mail van initiatiefnemers aan 30)
Prettig dat ze akkoord zijn met de woning op 5.00 meter. Nog wel sprake van garage, maar deze is vergunningsvrij en voldoet aan deze richtlijnen. Leibomen zullen hoger zijn dan garage en daarmee zal garage niet van invloed zijn op uitzicht.

- 25-4** 30-20 (e-mail van 30 aan initiatiefnemers)
Zijn het met alles eens, maar een voorwaarde blijft staan: afstand tussen schutting en garage moet ruimer. Ze willen dat bezwaar serieus genomen wordt en we over oplossing nadenken.
- 30-4** 20-30 (e-mail van initiatiefnemers aan 30)
Nogmaals tegemoetkoming van leibomen en evt. weglaten dakkapel benoemd evenals bevestigen dat we het prettig vinden dat ze geen bezwaar hebben tegen het plaatsen van de woning op vijf meter van de erfgrans. Nogmaals benadrukken dat garage vergunningsvrij is.
- 1-5** 30-20 (e-mail van 30 aan initiatiefnemers)
Zij gaan niet akkoord met ons plan omdat aan hun meest essentiële bezwaar geen 'centimeter is veranderd'.
- 2-5** 30-20 (e-mail van 30 aan initiatiefnemers)
Ze herroepen alles waarop ze instemmend hebben gereageerd en akkoord hebben gegeven. Zeggen geen totaalbeeld of inzicht te hebben in concrete plannen en zij zullen in ieder geval bezwaar maken t.a.v. bestemmingsplanwijziging. Los van de bebouwing gaat het voor hen ook nog over de veiligheid en de ontsluiting. Het lijkt hen verstandig in gesprek te gaan over het totaalplan.
- 19-5** 20-30 (e-mail van initiatiefnemers aan 30)
Jammer dat we elkaar op het punt van de garage niet kunnen vinden. We maken een participatieverslag voor de aanvraag en nemen dit hierin op. Het is aan de gemeente of de wijziging van bedrijf naar wonen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. We zijn bereid tot nog een gesprek, maar denken dat wij elkaar op dit punt blijvend niet kunnen vinden.

4 mei 2020

Mail aan (toekomstige) bewoner Kortelaan 32 waarin we aangeven graag kennis met hem te maken en eventuele vragen te beantwoorden, omdat hij (wel zijn vader) niet op de bewonersbijeenkomst aanwezig was. Helaas is dit door de Corona-maatregelen even niet mogelijk, maar we hopen hem snel eens te treffen.

5/7 mei 2020

Ontvangen e-mail van bewoner Klokjeslaan 37, reagerend op onze mail met de rondgestuurde presentatie. Geeft aan dat zij niet aanwezig konden zijn bij de bewonersbijeenkomst van 11 maart 2020 en is benieuwd naar de status aanvraag bestemmingsplan. Wij hebben gereageerd dat het conceptbestemmingsplan bij de gemeente ligt en dat we de eerste reacties van de officiële instanties hebben ontvangen.

Bijlage: situatieschets Kortelaan 20 met gewenste woningen en inclusief omliggende percelen

