Belangengroep "de Wolkenkrabber "Mook.

GEMEENTE MOOK C.A.
Afdeling Planning
Ingekomen
d.d. 09 NOV. 2020
Nummer
Opbergen O Paraaf .....
MM20056680

Aan de gemeenteraadsleden van
Gemeente Mook en Middelaar
Raadhuisplein 6
6585 AP Mook

Kopie:
burgemeester en wethouders
Gemeente Mook en Middelaar
Griffier

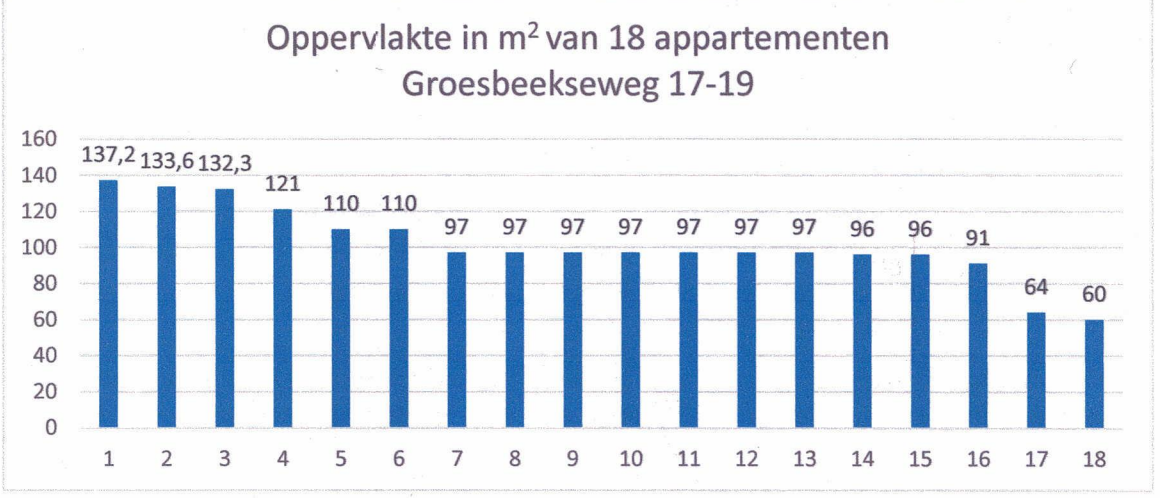
Betreft :aanvulling op zienswijze concept bestemmingsplan Groesbeekseweg 17-19, Mook

Mook, 7 november 2020

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij deze een aanvulling/correctie op de zienswijze van de belangengroep “de Wolkenkrabber”, omdat wij bij nadere beschouwing van het ingediende concept bestemmingsplan Groesbeekseweg 17-19, op onzorgvuldigheden zijn gestuit, die nadere toelichting nodig hebben.

Bij nadere bestudering van de plattegronden van het appartementencomplex, blijkt dat het complex niet 18 middensegment of goedkope appartementen omvat, maar het merendeel van de appartementen (zeer) groot is en dus valt in de categorie duur: 6 (33%)van de 18 appartementen is 110-137 m^2, 10 (56%) 90 – 97 m^2 en 2 (11%) ≥ 60 m^2 is (figuur 1).



In bijgaande tabellen (bijlage 1) zijn de exacte gegevens per appartement weergegeven. Het project blijkt dus niet anders dan een lucratief investeringsproject te zijn, maar beslist niet

een object dat voldoet aan de wensen voor woonruimte zoals bedoeld in het coalitieakkoord DGP, PvdA en GroenLinks en zeker niet aan de wensen van de omwonenden. Onbegrijpelijk dat de gemeente geen behoefteraming heeft gedaan, met een goed marktonderzoek, zoals genoemd in hun advies van 2 augustus 2018 (kenmerk mm18008744) en ook de bewering van de projectontwikkelaar, dat alleen een groot appartementencomplex financieel haalbaar is, voetstoots aanneemt.

Omdat de feiten anders zijn dan voorheen gedacht op basis van het concept bestemmingsplan en de gegevens van de project ontwikkelaar, willen wij graag aandacht vragen voor onderstaande aspecten.

Parkeerplaatsen.

De omwonenden zijn ernstig bezorgd over het tekort aan parkeerruimte. Deze zorgen worden gevoed door het feit dat de CROW criteria uit 2012 (publicatie 317) al zijn vervangen door de CROW publicatie uit 2018, 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen" (publicatie 381).

De berekening van het aantal parkeerplaatsen is dus onjuist op twee gronden:

1. Er wordt gebruik gemaakt van CROW normen uit 2012, die al zijn vervangen door de normen in 2018.

2. De appartementen zijn onterecht geclassificeerd als midden/goedkoop, terwijl **89% van de appartementen valt in de categorie duur**. Dat betekent dat het aantal parkeerplaatsen volgens de CROW criteria 2,1 per parkeerplaats per appartement is en 1,6 voor de kleine appartementen.

Conclusie: Volgens de huidige normen uit 2018 zijn minimaal 35 parkeerplaatsen nodig exclusief parkeerplaatsen en opstelplaatsen voor hulpdiensten en parkeerplaatsen voor minder valide bewoners.

Economische haalbaarheid.

In hun advies van 2 augustus 2018 (kenmerk mm18008744)stellen B&W dat de projectontwikkelaar te kennen heeft gegeven dat een groot complex noodzakelijk is omdat een kleiner complex niet haalbaar is uit financieel oogpunt. Enigerlei onderbouwing van de gemeente en/of projectontwikkelaar ontbreekt.

De bewering dat het huidige voorstel van de projectontwikkelaar waarschijnlijk een lucratief investeringsproject is en een kleiner gebouw ook haalbaar is berust op de volgende nieuwe berekeningen:

Er van uitgaande dat de helft van de appartementen verhuurd wordt (3 sociaal en 6 vrije sector), zijn de huurpenningen per jaar minimaal € 109.6476,72, bij een investering van ongeveer €2.600.000. (rendement 4,2% /jaar), maar daarna kunnen de 9 appartementen verkocht worden voor ruim € 3.700.000 (rendement 42%) volgens de huidige marktprijzen. Kortom een goed rendement bij verhuur (er van uitgaande dat de eerste 5 jaren weinig onderhoud nodig zal zijn) maar een fantastisch rendement bij verkoop.

De bewering van de projectontwikkelaar dat het huidige plan nauwelijks rendeert en dat de winst maximaal €50.000 (geuit in mondeling overleg) bedraagt is op niets gebaseerd. Het rendement van 9 huurappartementen en de overige 9 koopappartementen dekt ruimschoots de kosten en rendeert uitstekend. Er is dus geen enkel argument om een zo groot complex te bouwen.

Belangrijke vragen die wij aan de gemeente stelden, maar waarvan wij de antwoorden nog niet ontvangen hebben zijn, zijn belangrijk voor een aanscherping van de rendementen berekening van het huidige plan:

1. Welke appartementen zijn de huurappartementen.
2. Voor hoe lang is vastgelegd dat het huurappartementen blijven. Of wel: na welke periode kunnen de huurappartementen alsnog te koop aangeboden worden?

Concluderend, de belangengroep "de Wolkenkrabber" is van mening dat het concept bestemmingsplan Groesbeekseweg 17-19, moet worden afgewezen omdat het complex veel te groot is en omdat onjuiste richtlijnen zijn gebruikt en claims zijn geuit dat een kleiner complex niet economisch haalbaar is, waarvoor elke grond ontbreekt en aantoonbaar onjuist is.

Bovenstaande aanpassingen hebben de volledige instemming van alle leden van de belangengroep "de Wolkenkrabber".

Hoogachtend,

Mede namens de leden van de belangengroep "de Wolkenkrabber"

SECRETARIS BELANGENGROEP "De Wolkenkrabber"

Bilage 1. Opbouw van het appartementencomplex Groesbeekseweg 17-19.Let op: wat de etage die de projectontwikkelaar de begane grond noemt is niet gelegen op de begane grond maar op de verdieping boven het souterrain ,dat op de begane grond ligt.

APPARTEMENTEN NEVENGEBOUW						
	Appartement west	nr 15	geen		Appartement West	nr 16
2e	Hal	8,9	**geen**		Hal	11,1
	berging	4,8			berging	5,1
	Slaap 1	12,8			Slaap 1	12,8
	Slaap 2	20,5			Slaap 2	20,5
	Toilet	1,2			Toilet	1,3
	Badkamer	4,8			Badkamer	4,8
	Woonkeuken	46,3			Woonkeuken	68,8
	Terras	7,6			Terras	7,9
	TOTAAL	121,5			TOTAAL	132,3
1E	WEST	NR 10	**geen**		**OOST**	**NR 11**
	Hal	11,9			Hal	**11,9**
	berging	6,6			berging	**6,6**
	Slaap 1	17			Slaap 1	**17**
	Slaap 2	11,5			Slaap 2	**11,5**
	Toilet	1,2			Toilet	**1,2**
	Badkamer	7,5			Badkamer	**7,5**
	Woonkeuken	47,9			Woonkeuken	**47,9**
	Terras	6			Terras	**6**
		109,6				109,6
BG	appartement oost	Nr4	Midden nr 5		appartement west nr 6	
	Hal	11,6	Hal	4,3	Hal	11,6
	berging	4,5	berging	2,6	berging	4,5
	Slaap 1	9	Slaap 1	12,9	Slaap 1	9
	Slaap 2	15,4	Slaap 2	0	Slaap 2	15,4
	Toilet	1,5	Toilet	0	Toilet	1,5
	Badkamer	4,8	Badkamer	5,3	Badkamer	4,8
	Woonkeuken	26,6	Woonkeuken	27,2	Woonkeuken	26,6
	Terras	6,2	Terras	7,2	Terras	6,2
					Hal	11,6
	Totaal	97,4	TOTAAL	63,8	Totaal	91,2
Souterrain	Appartement oost nr 1		Midden nr2		Appartement west nr 3	
	Hal	11,6	Hal	4,3	Hal	11,6
	berging	4,5	berging	2,6	berging	4,5
	Slaap 1	9	Slaap 1	12,9	Slaap 1	9
	Slaap 2	15,4	Slaap 2		Slaap 2	15,4
	Toilet	1,5	Toilet		Toilet	1,5
	Badkamer	4,8	Badkamer	4,8	Badkamer	4,8
	Woonkeuken	26,6	Woonkeuken	27,2	Woonkeuken	26,6
	Terras	6,2	Terras	7,2	Terras	6,2

		79,6				
	TOTAAL	**96,1**	**TOTAAL**	**59,5**	**TOTAAL**	96

APPARTEMENTEN HOOFDGEBOUW						
	oost	Nr 17				Nr 18
2e	Hal	12			Hal	12,7
	berging	8,1			berging	8,2
	Slaap 1	16,4			Slaap 1	15,9
	Slaap 2	22			Slaap 2	22,5
	Toilet	1,3			Toilet	1,3
	Badkamer	6,3			Badkamer	6,3
	Woonkeuken	52,9			Woonkeuken	53
	Terras	5,7			Terras	5,7
	kastruimte	4,5			Extra kamertje	8
	Extra kamertje	8				
	TOTAAL	**137,2**			**TOTAAL**	**133,6**
1e		Nr 12		**Nr 13**		**Nr14**
	Hal	10,2	Hal	10,2	Hal	10,2
	berging	6,5	Berging	6,5	berging	6,5
	Slaap 1	11,4	Slaap 1	11,4	Slaap 1	11,4
	Slaap 2	16,2	Slaap 2	16,3	Slaap 2	16,2
	Toilet	1,7	Toilet	1,7	Toilet	1,7
	Badkamer	6,4	Badkamer	6,4	Badkamer	6,4
	Woonkeuken	38,4	Woonkeuken	37,9	Woonkeuken	38,7
	Terras	6	Terras	6	Terras	6
	Totaal	**96,8**	**TOTAAL**	**96,8**	**Totaal**	**97,1**
BG	appartement oost	Nr 7	MIDDEN nr 8			West nr 9
	Hal	10,2	Hal	10,2	Hal	10,2
	berging	6,5	berging	6,5	berging	6,5
	Slaap 1	11,4	Slaap 1	11,4	Slaap 1	11,4
	Slaap 2	16,2	Slaap 2	16,3	Slaap 2	16,2
	Toilet	1,7	Toilet	1,7	Toilet	1,7
	Badkamer	6,4	Badkamer	6,4	Badkamer	6,4
	Woonkeuken	38,4	Woonkeuken	37,9	Woonkeuken	38,7
	Terras	6	Terras	6	Terras	6
	Totaal	**96,8**	**TOTAAL**	**96,8**	**Totaal**	**97,1**
outerrain	**Geen woningen in het hoofdgebouw, alleen boxen en een entree**					