

Gemeente Mook en Middelaar
t.a.v. de heer Tolkamp
Postbus 200
6585 ZK MOOK

Arnhem, 18 februari 2019

Betreft Stedenbouwkundig Advies
Groesbeekseweg 19 te Mook
Onze referentie JB/k.2019014

Geachte heer Tolkamp,

In het verlengde van ons advies van 30 april 2019 reageren wij op de nieuwe schets van Bulkens Architecten gedateerd februari 2019 voor de realisatie van appartementen op de locatie van de voormalige Rabobank Groesbeekseweg 19 te Mook reageren als volgt.

- Het architectonische concept om de bouwmassa te geleiden in een hoofdvolume met aansprekende kopgevels aan de Groesbeekseweg en een nevenvolume daar achter spreekt aan. De voorgestelde architectuur voegt zich goed in deze omgeving. Echter wij adviseren om herontwikkeling van het bestaande gebouw toch ook te onderzoeken, omdat dit wellicht ook kansen biedt om hier een gebouw met een eigen uitstraling te realiseren (zie ons advies van 30 april 2018).
- De voorgestelde bouwhoogte en goothoogte passen goed in deze omgeving.
- De schets toont een footprint die ca. 2x zo groot is als bestaand, wat ten koste gaat van het groen op de hoek van de straat en t.o.v. het buurperceel. Hiermee blijft o.i. op het perceel onvoldoende ruimte over om de groene omgeving te behouden. Feitelijk parasiteert het plan dan op het groen van belendende percelen.
- De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gesitueerd, maar doordat de parkeerplaatsen haaks op de openbare weg liggen, wordt het groene beeld van voortuinen onderbroken en worden voetpaden gekruist. Vooral de lange parkeerstrook langs de Groesbeekseweg in combinatie een gevel van ca. 30 meter lengte op slechts 6 meter van de weg maakt dat hier van een groene inpassing geen sprake meer zal zijn. Eventuele bomen in de parkeerstrook kunnen onvoldoende kruingrootte ontwikkelen.
- De schets toont een nevenvolume met een gevallengte van ca. 22 meter op 5 meter van het perceel Bovensteweg 2. Dat is fors meer dan in de huidige situatie. In dit bouwvolume zijn 6 appartementen gedacht. Wij vragen ons af of hiermee de privacy voldoende is gewaarborgd, te meer daar de buitenruimte van een aantal appartementen aan de kant van het buurperceel is gesitueerd. Bovendien hebben we twijfels over de woonkwaliteit van de appartementen in het souterrain.

*Tabel: vergelijking bestaand en beoogd
(maten zijn ruwe schatting op basis van schets)*

	Huidig	Schetsontwerp
Kavel oppervlak	1.345 m ²	1.345 m ²
Bebouwd oppervlak	265 m ²	535 m ²
Groen	465 m ²	280 m ²
Lengte gevel op 5 m. van erfgrans bureu	7 m	22 m
Lengte gevel langs Groesbeekseweg	16 m	30 m

Conclusie

O.i. voldoet het schetsplan niet aan de voorwaarden, die door de gemeente zijn gesteld in haar brief aan initiatiefnemer van 15 oktober 2018. Wij adviseren het bouwvolume aan de Groesbeekseweg in te korten, zodat meer ruimte blijft voor groen op de hoek van de Bovensteweg. Daarnaast adviseren we het nevenvolume in breedte te beperken tot 2 appartementen, zodat meer privacy mogelijk is voor het buurperceel. Tenslotte adviseren wij het aantal parkeerplaatsen aan de Groesbeekseweg te beperken.

Met vriendelijke groet,

Ir. J. Wabeke, stedenbouwkundige

Ir. J. Boros, rayonarchitect

