Datum: 19 mei 2021
Betreft: Inspreken op plannen van de gemeente
Bijlagen: 2

Namens: De bewoners van het appartementencomplex boven de Cocomat:
Eusebiusbinnensingel 15, 16, 17, 18, 20, 21 , 23, 24 ,25 en 26

Beste gemeenteraad,

De gemeente wil het mogelijk maken om het terrein van de Rechtbank/Openbaar Ministerie achter ons gebouw, waar nu auto's geparkeerd staan, vol te bouwen met een flat voor kantoren of wooneenheden. Deze plannen kunnen flinke nadelen hebben voor ons woongenot en de waarde van onze appartementen.

Tijdens de verbouwing:
- Maandenlang zullen we overlast hebben van de bouwwerkzaamheden. Bewoners met nachtdiensten slapen overdag pal naast de bouwput.
- Het heien van palen naast ons gebouw zorgt vrijwel zeker voor scheuren in ons gebouw. Ons gebouw is uit 1957 en is daar gebleken gevoelig voor.
  Nr 26: Toen de brug tussen het gerechtshof en het OM is gerealiseerd, werden bestaande scheuren groter en dieper (woonkamer) en er ontstonden nieuwe scheuren (slaapkamer en berging op de galerij).
- Als er een ondergrondse parkeergarage naast ons komt, dan lopen wij het risico op natte kelders door grondwater of kwelwater. Dit kan ook na langere tijd nog optreden.

Na de verbouwing:
- Voor 3 woningen, die nu 21m vanaf de gebouwen staan, komt er pal naast hun woonkamerraam een flat te staan.
- De kantoren staan nu 47m van de woningen af en dat wordt straks 26m.
  Dat is zo dicht bij elkaar, dat men elkaars broodbeleg kan zien. Dit betekent dat de gordijnen van de ramen aan de kantoorzijde alleen in de weekend open kunnen. Het wordt dus veel donkerder in onze huizen.
- 3 appartement hebben al 1 raam dat op 10m van een kantoor (OM) staat en krijgen nu een tweede zijde waar je niet vrij bent om de gordijnen open te doen.
- De woningen aan de galerij gebruiken de galerij om in het zonnetje te zitten. Enerzijds zal die zon aanzienlijk minder lang op de galerij schijnen, anderzijds zit je dan echt te kijk op een afstand tussen de 10 en 20m van de kantoorramen.
- Het uitzicht op de Rijn van de woningen aan de galerijkant wordt gehalveerd.
- Het unieke uitzicht op de toren van de Eusebiuskerk verdwijnt.
- De zon is enkele uren eerder uit het zicht, waardoor de stookkosten in 3 van de 4 seizoenen zal gaan toenemen.
- Als de flat geen kantoorbestemming krijgt maar wonen, dan worden wij nog sterker aangetast in onze vrijheid. Nu is het na 17:00 uur rustig in de kantoren. (Op een enkeling na.) Maar als er straks bewoning komt op zo'n korte afstand, dan zijn wij aan de achterkant nooit meer vrij om een raam of gordijn open te doen.
- En wat als de flat hoger gaat worden dan de bestaande bebouwing? Dat is niet ongebruikelijk, zoals is gebeurd bij het gemeentekantoor aan de Eusbiusbuitensingel. Dan voelen wij ons letterlijk gekleineerd.

Als de nieuwbouw niet tegen te houden is, dan willen wij bij deze een verzoek indienen om op het nieuwe gebouw een geveltuin aan te brengen. Zie ook bijlage II.

Samenvattend:
Wij wonen nu prima op een plek met een mooi uitzicht, maar wel met een drukke straat voor onze deur. Op hele drukke momenten sluiten wij onze ramen om even rust te hebben. Als wij straks aan de achterzijde ook geen raam of gordijn meer open kunnen doen, dan verworden onze fijne appartementen tot bedompte woonhokken.
Dat is extra pijnlijk omdat we dit jaar een grote investering willen doen in verduurzaming door het dak en de gevel van ons complex te vernieuwen.

Met vriendelijke groet, Jeroen Bleekman (bewoner appartementencomplex)

BIJLAGE I - schadevoorbeelden

Deze bedragen zijn uitsluitend bedoeld als richtlijn voor mogelijke schade en waardevermindering. Zijn bedoeld ter ondersteuning van het verhaal. Hieraan mogen geen rechten worden ontleend.

Verwachte kosten door scheuren €25.000 - €75.000

Verwachte kosten door kwelwater €100.000 - €150.000

Verwachte waardedaling 10% totaal €500.000

			nr 14	nr 15	nr 16	nr 17	nr 18	nr 19	nr 20	nr 21	nr 22	nr 23	nr 24	nr 25	nr 26
Waardevermindering	0	*aandeel*	*99*	*30*	*19*	*26*	*28*	*29*	*18*	*25*	*27*	*28*	*17*	*24*	*26*
Deel A (dak)	€ 250.000	*396*	€ 62.500	€ 18.939	€ 11.995	€ 16.414	€ 17.677	€ 18.308	€ 11.364	€ 15.783	€ 17.045	€ 17.677	€ 10.732	€ 15.152	€ 16.414
Deel B (ramen)	€ 250.000	*297*		€ 25.253	€ 15.993	€ 21.886	€ 23.569	€ 24.411	€ 15.152	€ 21.044	€ 22.727	€ 23.569	€ 14.310	€ 20.202	€ 21.886
	€ 500.000		€ 62.500	€ 44.192	€ 27.988	€ 38.300	€ 41.246	€ 42.719	€ 26.515	€ 36.827	€ 39.773	€ 41.246	€ 25.042	€ 35.354	€ 38.300

Herbouwwaarde €5.000.000

			nr 14	nr 15	nr 16	nr 17	nr 18	nr 19	nr 20	nr 21	nr 22	nr 23	nr 24	nr 25	nr 26
Herbouwwaarde	0	*aandeel*	*99*	*30*	*19*	*26*	*28*	*29*	*18*	*25*	*27*	*28*	*17*	*24*	*26*
Deel A (dak)	€ 4.000.000	*396*	€ 1.000.000	€ 303.030	€ 191.919	€ 262.626	€ 282.828	€ 292.929	€ 181.818	€ 252.525	€ 272.727	€ 282.828	€ 171.717	€ 242.424	€ 262.626
Deel B (ramen)	€ 1.000.000	*297*		€ 101.010	€ 63.973	€ 87.542	€ 94.276	€ 97.643	€ 60.606	€ 84.175	€ 90.909	€ 94.276	€ 57.239	€ 80.808	€ 87.542
	€ 5.000.000		€ 1.000.000	€ 404.040	€ 255.892	€ 350.168	€ 377.104	€ 390.572	€ 242.424	€ 336.700	€ 363.636	€ 377.104	€ 228.956	€ 323.232	€ 350.168

Deel A en B komt voort uit de akte van splitsing en is alleen voor de eigenaren relevant.

Onze appartementen gaan hierdoor aanzienlijk minder waard worden. Wij gaan daarom onderzoeken of wij planschade kunnen claimen:
arnhem-bestemmingsplan-schadevergoeding

En wij zijn voorbereid op schade door heien:
https://bouwrecht-advocaat.nl/schade-door-heien .

BIJLAGE II – Foto's

Huidige situatie:



Mogelijk toekomstige situatie:



Voorbeeld van een geveltuin:

