Betoog voor de Inspraakavond voor de Algemene Commissie van de Gemeente Mook en Middelaar

Geachte leden van de Algemene Commissie,

Dank u voor de gelegenheid om vanavond te spreken. Wij staan hier mede namens *29* medebelanghebbenden om onze bezwaren te uiten tegen de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan Lindenlaan. Deze wijziging zou namelijk verregaande gevolgen hebben voor onze leefomgeving, gemeenschapszin en de toekomst van Mook en Middelaar.

Als reactie op de publicatie van de voorgenomen bestemmingsplan wijziging hebben 41 medebewoners van Molenhoek de tijd en moeite genomen om via een zienswijze hun ongenoegen te uiten over deze voorgenomen wijziging. Ter referentie: op de ‘Vaststelling bestemmingsplan "Cuijksesteeg Mook" ‘ en de ‘Vaststelling bestemmingsplan "Groesbeekseweg 98-106 Mook" ‘ die u vanavond ook bespreekt zijn welgeteld 3 respectievelijk 0 zienswijzen ingediend! Dit zegt iets over de mate waarin dit onderwerp leeft onder uw medebewoners! Waarvan akte!

Wij veronderstellen dat u bekend bent met de inhoud van het voorstel, samengevat:
De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied omvatten 3 wijzigingen:
1. het verhogen van de bouwhoogte van 10 naar 12 meter ter plaatse van het centrale terreindeel (perceel Lindenlaan 41);
2. het wijzigen van een woonbestemming voor 1 woning met bijgebouwen naar bedrijventerrein met bedrijfswoning (perceel Lindenlaan 43/45);
3. het toestaan van overnachting en tijdelijk verblijf van personeel, stagiairs, studenten, onderzoekers en andere bij Peutz actieve personen (percelen Lindenlaan 33 en 35).

En de aangedragen argumenten waarom u akkoord zou moeten gaan met dit voorstel:

1.1 De zienswijzen leiden niet wijzigingen in het bestemmingsplan

Er zijn 41 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijgevoegde zienswijzennota.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening

In de bestemmingsplantoelichting is met bijbehorende onderzoeken een nadere onderbouwing gegeven, dat deze ontwikkeling voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemer wordt het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst geregeld. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over bijvoorbeeld landschappelijke inpassing, de gemeentelijke apparaatskosten en planschade. Aangezien het kostenverhaal op deze wijze voldoende is verzekerd is het niet nodig om een exploitatieplan op stellen.

In ons betoog zullen wij aantonen dat de genoemde argumenten niet deugen en dat u niet moet instemmen met dit voorstel.

1.1 De zienswijzen leiden niet (tot) wijzigingen in het bestemmingsplan

Om maar meteen met de deur in huis te vallen: Uit diverse gesprekken met medebewoners en het grote aantal ingediende zienswijzen blijkt onomstotelijk dat er een ruimschoots onvoldoende draagvlak is voor deze bestemmingsplanwijziging.

Het is daarom extra teleurstellend om te constateren dat de door de gemeente opgestelde zienswijzenota onvoldoende de door betrokkenen aangebrachte en steekhoudende argumenten weergeeft. Veel van onze zorgen en bezwaren zijn niet adequaat opgenomen of beantwoord. Dit gebrek aan een volledige en eerlijke weergave van onze argumenten ondermijnt het vertrouwen in het besluitvormingsproces en doet afbreuk aan de legitimiteit ervan. Een zorgvuldig proces vereist dat alle zienswijzen serieus worden genomen en correct worden weergegeven. Ik durf te zeggen: Dat is hier met voeten getreden. Veel inwoners voelen zich niet gehoord in dit proces en maken zich zorgen over het gebrek aan transparantie en de snelheid waarmee deze plannen worden doorgedrukt.

Een feit: Door Dhr Herings is binnen de gestelde termijn mede namens de hieronder genoemde medebewoners een zienswijze ingediend. Vervolgens is daarop een aanvulling gestuurd. Deze aanvulling wordt in de zienswijzenota benoemd als ruim te laat ingediend (8 augustus ipv 21 juli). Echter, bij uitspraak van de Raad van State van 20-1-2016 (zaaknummer 201503125/1/R3) is vastgesteld dat een aanvulling op een zienswijze mee genomen móét worden. Ik citeer: “De aanvullende zienswijze heeft betrekking op dezelfde plandelen die [appellant] en anderen in hun tijdig naar voren gebrachte zienswijze hebben bestreden en kan derhalve als een nadere motivering worden aangemerkt. Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitneming.”
Van de gemeente mag verondersteld worden dat zij de wet kent, want zij voert hem uit, dus hier is willens en wetens een procesfout gemaakt ten nadele van de bewoners. Dit kunnen wij niet accepteren.

Nog een feit: Er wordt gerefereerd aan een tweetal participatiebijeenkomsten betreffende deze bestemmingsplanwijziging. Dat is een onjuiste weergave van de werkelijkheid! Allereerst hebben deze bijeenkomsten plaatsgevonden in het kader van de eerdere, reeds beëindigde aanvraagprocedure van Peutz uit 2019 en niet in het kader van de onderhavige aanvraag. Ten tweede zijn deze bijeenkomsten toentertijd, in

tegenstelling tot wat wordt gesuggereerd in het voorstel, allerminst gemoedelijk verlopen en werden deze toendertijd eenzijdig door de firma Peutz afgekapt na het indienen van zienswijzen door de buurt op die vorige aanvraag. Saillant detail hierbij is dat alle lopende afspraken kort na het indienen van de zienswijzen werden geannuleerd door Peutz. Over korte lijntjes gesproken.

Het is van essentieel belang dat wij als gemeenschap gezamenlijk beslissingen nemen over onze toekomst en dat er voldoende ruimte is voor serieuze inspraak, tegenspraak en overleg. Er zijn 41 zienswijzen ingediend '*en van een reactie voorzien*' maar volgens de zienswijzenota en Argument 1 uit het raadsvoorstel leidt dat niet tot één enkele aanpassing!? Dat gaat tegen alle logica in en duidt op onwil om de belangen van een grote groep burgers serieus te nemen en te beschermen. Daar moet u als raadscommissie voor waken, dat is uw rol!

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging voldoet overduidelijk niet aan de eis van goede ruimtelijke ordening.
Allereerst: Het Stedenbouwkundig Advies van het Gelders Genootschap dat wordt gebruikt als legitimering van de wijziging dateert van 11 april 2018 en had betrekking op de vórige aanvraag tot bestemmingsplanwijziging uit 2019 van Peutz. Deze aanvraag is beëindigd begin juli 2022 zoals u kunt lezen in het u voorliggende raadsvoorstel CM23.0325. Het gebruikte advies van het Gelders Genootschap heeft dus op de eerste plaats betrekking op een andere aanvraag en is op de tweede plaats op dit moment meer dan zes jaar oud en kan daardoor niet meer courant zijn, en is dat ook niet. Dit argument is ook ingebracht in de zienswijzen maar hierop wordt wederom om onduidelijke reden geen acht geslagen!

Ten tweede: De wijziging past overduidelijk ook niet in de huidige bestemming 'werken en wonen', wat nadrukkelijk kleinschaligheid beoogd, vanwege de grootschaligheid en de voorgenomen bouwhoogte. Er is niet onderbouwd door aanvrager waarom dit wel passend zou zijn! Het aanzien en straatbeeld van de omgeving zal nadrukkelijk gedomineerd worden door de hoogbouw van Peutz. Een realistische weergave door onze architect, door ons ingediend als deel van onze zienswijzen maar die helaas ontbrak in de zienswijzenota, heeft u ter aanvulling reeds per email ontvangen en is voor alle zekerheid nogmaals aan deze notitie toegevoegd.
De wijziging contrasteert zeer sterk met de mooie natuurlijke omgeving waar Molenhoek bekend om staat en is een aantasting van de leefomgeving en druist in tegen de geest van het oorspronkelijke bestemmingsplan.

Ten derde worden er woningen onttrokken aan de huizenmarkt en wordt de bestemming van een niet in eigendom van Peutz zijnde woning gewijzigd. Hoe kan dit ten goede komen aan de leefbaarheid van Molenhoek? Hoe kunnen wij dit accepteren in een tijd

waarin er een schreeuwend gebrek is aan woningen voor onze eigen inwoners? Er is net het nieuwe plan Molenhoek-Zuid genaamd “Maastuin” van start gegaan en nu worden hier een aantal woningen onttrokken aan de markt. Ook dit argument is de zienswijzenota volledig terzijde gelegd.

Ten vierde:
De wijziging in het bestemmingsplan zal onvermijdelijk leiden tot een toename van de verkeersdruk en dan met name zwaar verkeer. Er zijn nu al aanzienlijke problemen om de verkeersstromen in goede banen te leiden, getuige de doorlopende discussie t.a.v. het verkeer Groesbeek – A73 vv en de uitgesproken mening van de bewoners van de Lindenlaan: Lindenlaan geen Racebaan! Onze huidige infrastructuur is niet berekend op een aanzienlijke toename van dat verkeer, wat naar alle waarschijnlijkheid zal resulteren in hogere onderhoudskosten, meer uitstoot en een aanzienlijke afname van de verkeersveiligheid. De leefbaarheid van onze gemeente wordt hierdoor ernstig aangetast, en dit kan ook nadelige effecten hebben op de luchtkwaliteit en geluidsniveau. Terwijl onze gemeente bekend staat om zijn fantastische natuur. Dit komt in onze zienswijzen aan de orde maar wordt om onduidelijke reden niet inhoudelijk behandeld in de zienswijzenota.

Om weer met een feitelijke reactie te komen op de zienswijzenota: In de zienswijzenota 4.4 en 4.7 wordt aangegeven dat er geen toename van verkeer als gevolg van de verandering van het bestemmingsplan zal optreden. Echter in de brief van 3 mei 2023 van Peutz aan haar naaste buren wordt aangegeven dat er een toegenomen vraag is naar de onderzoeksdiensten, wat onherroepelijk extra verkeer met zich mee brengt voor het aan- en afvoeren van de te testen goederen. Daarnaast is het natuurlijk logisch dat de firma Peutz de te doene investering wenst terug te verdienen middels groei in omzet en activiteiten. Wat een verhoging van de verkeersdrukte natuurlijkerwijze met zich mee brengt. Hier worden we bewust op een dwaalspoor gezet

Tot slot: Er wordt nog uitgegaan van De Structuurvisie 2025, die bijna is afgelopen terwijl de Structuurvisie 2030 reeds in de maak is en beter past bij de huidige sterk veranderde tijd, en welke op punten sterk zal afwijken van de Structuurvisie 2025. Dat past niet in de geest van ‘Goede Ruimtelijke Ordening” en “participatie van burgers”

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Er wordt gesproken over een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Peutz waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten. Gezien het feit dat dit als argument wordt ingebracht dient deze overeenkomst onderdeel uit te maken van de stukken zodat daar kennis van genomen kan worden. Helaas ontbreekt deze overeenkomst en dat is wederom een omissie.
Wij zijn namelijk zeer geïnteresseerd naar de inhoud van deze anterieure overeenkomst en met name in welke mate de belangen van de bewoners van de gemeente daarin worden verkwanseld. Want de kosten van deze wijziging komen vooral bij de bewoners te liggen in de vorm van ontwaarding van hun onroerend goed vanwege de horizonvervuiling, het toegenomen verkeer en de overlast.

Het komt bij ondernemers te liggen zoals hoteliers in de omgeving maar daar is (bewust?) geen onderzoek naar gedaan. Deze bedrijven dragen ook bij aan de lokale economie en zorgen voor werkgelegenheid voor onze inwoners. Bovendien bevorderen zij de sociale cohesie door hun betrokkenheid bij lokale activiteiten en evenementen. Ook deze argumenten vonden onvoldoende weerklank in de zienswijzenota.

Conclusie

Geachte commissieleden, de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan doorloopt een troebel en hobbelig pad door het proces waarbij serieuze steken zijn laten vallen. Dit heeft ernstige en vergaande gevolgen voor onze gemeente. Wij dringen er bij u op aan om niet akkoord te gaan met deze wijziging en te kiezen voor een aanpak die de belangen van álle inwoners én ondernemers van onze gemeente respecteert en de unieke waarden van Mook en Middelaar beschermt. Laten we samenwerken aan een toekomst waarin economische ontwikkeling hand in hand gaat met duurzaamheid en gemeenschapszin voor ons allemaal, wijs dit voorstel af en stuur het terug naar de tekentafel voor een ontwerp waar alle belanghebbende zich in kunnen vinden.

Wij danken u voor uw aandacht en hoop dat u onze bezwaren ter harte zult nemen bij uw besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Peter Jan Herings
Hoeveveld 16
6584 GG Molenhoek

Ernst-Jan Huijbers
Hoeveveld 22
6584 GG Molenhoek

Mede namens:

C. Luttikhuis A. Lips	Hoeveveld 12	Fam. H. Langhout	Hoeveveld 21
Fam. J. Kleine Gunnewiek	Hoeveveld 31	Fam. K.D. Liem	Hoeveveld 3
Fam. G. Ebbers	Middelweg 4	Fam. H. Heijster	Hoeveveld 5
Fam. I. de Blauw	Hoeveveld 32	Fam. P. Pulles	Hoeveveld 18
Mevr. M. Covers	Hoeveveld 38	Fam. Scherps	Hoeveveld 2a
Fam. C. Janssen	Hoeveveld 37	Mevr. J. Gerrits	Lindenlaan 31B
Fam. M. Van Zuijlen	Hoeveveld 36	Mevr. J. Bronk	Lindenlaan 31D
Fam. H. Menting	Hoeveveld 20	Dhr. W. Hordijk	Lindenlaan 31D
Fam. G. Tesser	Hoeveveld 19	Mevr. L. Katzenbauer	Lindenlaan 31D
Fam. W. Janssen	Lindenlaan 31	Mevr. A. Spies	Lindenlaan 31D
Fam. M. Vedder	Hoeveveld 34		
Fam. J. vd Bergh	Hoeveveld 39		
Fam. M. vd Bergh	Hoeveveld 41		
Fam. R. Berkhagen	Hoeveveld 10		
Fam. S.J. de Vries	Hoeveveld 38		
Fam. P. Benning	Hoeveveld 29		
Fam. R. Schaminée	Hoeveveld 27		