Bovensteweg 2

E-mail:

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

Kopie:
Burgemeester en wethouders
Gemeente Mook en Middelaar

GEMEENTE MOOK C.A.
Afdeling Planning
Ingekomen
d.d. - 4 NOV. 2020
Nummer
Opbergen O Paraaf .....

Betreft: zienswijze concept bestemmingsplan Groesbeekseweg 17-19, Mook

Mook, 30 oktober 2020.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij de zienswijze van familie wonende in het pand de Bovensteweg 2, het perceel grenzend aan de Groesbeekseweg 17-19.

Wij steunen de zienswijze van belangengroep "De Wolkenkrabber" volledig. Het plan in het concept bestemmingsplan Groesbeekseweg 19 is veel te groot en is strijdig met de uitgangspunten van het coalitieakkoord **DGP, PvdA en Groen Links en ook met de adviezen van B&W over de herbestemming Groesbeekseweg 17-19 (B&W advies dd 2-8-2018, kenmerk zm 18008744). Het gebouw heeft niet twee verdiepingen, maar vier bouwlagen (zie figuur 1).**

Let op! de projectontwikkelaar zet de onoplettende lezers op het verkeerde been. Hij noemt de eerste etage begane grond, maar het souterrain ligt op de begane grond (= niveau Bovensteweg) en hij probeert zo een etage weg te poetsen, om aan het advies van B&W te voldoen (zie figuur 1

Figuur 1 Het gebouw heeft niet 2 etages, maar 4 etages c/q woonlagen): Het souterrain (dat op de begane grond ligt)en daarboven nog 3 bewoonbare etages . Wat Gommers de begane grond noemt is in werkelijkheid de eerste etage, waar je alleen kan komen door de trap op te lope, dat is dus niet de begane grond, maar echt de 1e verdieping. Zo probeert projectontwikkelaar het te doen voorkomen dat het gebouw voldoet aan het advies van B&W.

Noord-west gevel
conform plan Gommers



Onze situatie, als directe buren, vraagt om een extra toelichting.

- Privacy.
  B&W negeren de eigen adviezen over de privacy. Het advies van B&W van 2-8-2018 (kenmerk mm18008744) stelt ten aanzien van de woningen aan de Groesbeekseweg 21 en aan de Bovensteweg 2: "*dat rekening moet worden gehouden met de privacy van de woningen*".

- Hetzelfde vermeldt de brief aan Gommers dd 28-02-2018 (kenmerk zm 1800783): *Het gebouw grenst aan de woningen Groesbeekseweg 21 en de Bovensteweg 2. 'Wij vinden het wenselijk dat rekening gehouden wordt met de privacy van beide percelen bij de verdere uitwerking en onderbouwing van het bouwplan".*

- Het Gelders Genootschap schrijft hierover(18 februari 2019): "*wij adviseren het nevenvolume in breedte te beperken tot 2 appartementen, zodat meer privacy mogelijk is voor het buurperceel*".

Het goed doordachte advies van het Gelders Genootschap volgt het advies van B&W, maar wordt zonder enige toelichting genegeerd door de projectontwikkelaar en B&W. In figuur 6 is het advies van het Gelders Genootschap uitgewerkt.



Figuur 2 De huidige situatie vanuit de meest verafgelegen slaapkamer (januari 2020). Het nieuwe complex schuift aan de zuid-oost zijde 4 meter op richting ons huis, met balkons die volledig zicht hebben op alle zuid gerichte vertrekken van ons huis. En het nevengebouw nadert ons huis op minder dan 3 meter (zie figuur 4) ***Weg privacy.***

In het huidige plan van de projectontwikkelaar worden de grenzen van het juridisch toelaatbare opgezocht, maar worden de burgerlijke fatsoensnormen overschreden. In het plan wordt het complex tot op 3 meter van de erfgrens opgeschoven en kan men vanuit de noord-oostzijde direct in onze woonkamer, slaapkamers , badkamer en het trappenhuis kijken, zodat geen plek meer veilig is voor inkijk. Er wordt dus ernstige inbreuk gemaakt op onze privacy, terwijl dit in het advies van het Gelders genootschap volledig wordt gerespecteerd. Waarom dit advies niet wordt opgevolgd is ons een raadsel. Om de privacy te waarborgen zijn in het verleden afspraken gemaakt met de directie van de Boerenleenbank, dat de gordijnen voor de ramen aan de noordwestzijde, altijd gesloten moeten zijn. Dat is een al lang bestaande situatie en daar hielden de gebruikers van het gebouw zich aan, behalve de huidige huurders!

De zuid-oost gevel van het hoofdgebouw, van 15 meter hoog en 12 meter breed (180 m^2), is 3 meter van de erfgrens gepland en dus meer dan 4 meter opgeschoven in onze richting. Er komt dus geen spat zon meer in onze achtertuin. Ook de zon in de voortuin krijgt een flink deel van de dag geen zon meer, door de hoogte van het gebouw. Het nevengebouw nadert de erfgrens op een plek zelfs minder dan 2.7 meter.

Verder is de privacy in onze tuin ernstig in het geding door alle appartementen op de "begane grond" (= bouwlaag boven het souterrain) en hoger, die aan de zuid-oostgevel grenzen. Deze appartementen kijken uit op het terras waar wij in de zomer vaak zitten, met of zonder kleding. De huidige plannen maken zeer ernstig inbreuk op onze privacy in zowel de zomer als in de winter, als de bomen hun blad hebben verloren.

Visie familie

Wij doen een dringend beroep op de gemeenteraadsleden het concept bestemmingplan te amenderen zodat het gebouw zodanig wordt aangepast dat onze privacy is gewaarborgd en dat het gebouw niet vier woonetages krijgt, maar maximaal drie inclusief het souterrain (figuur 1), conform het advies van B&W[1] en het overeenkomstige advies van het Gelders Genootschap
Voorts doen wij een dringend verzoek de afstand tot de erfgrens aan de zuid-oostzijde te vergroten tot minimaal 7 meter (net zoals de huidige situatie) en de zuid-oostgevel van het nevengebouw in te korten met 1 appartement (= breedte gebouw 15 meter) zodat de afstand tot onze tuin vergroot wordt tot redelijke proporties en de privacy wordt gewaarborgd.

Bedreiging bomen Bovensteweg 2.

Het perceel Groesbeekseweg wordt omgetoverd tot een steenwoestijn omzoomd door een zee van geparkeerde auto's in plaats van bomen, precies wat je in een groen dorp niet wilt. Het complex parasiteert louter op de bomen van het perceel Bovensteweg 2. De projectontwikkelaar lijkt meer geïnteresseerd in stenen dan in het scheppen van een groene omgeving waarin het gebouw kan worden ingebed.

Om het gebouw te kunnen bouwen zal het wegdek aan de noord-westzijde van het geplande gebouw verwijderd moeten worden. Juist daar lopen de wortels van de bomen die op de noord-westelijke erfgrens staan en volgens plan gespaard moeten worden. Zonder enige twijfel zullen de wortels van de bomen bij het verwijderen van het asfalt beschadigd worden. Bij de bouw zullen ook de overhangende takken moeten worden gekapt, zodat het de vraag is of de bomen die in de zomer onze privacy bewaken, de bouw zullen overleven. Dat de projectontwikkelaar en de gemeente hier weinig boodschap aan hebben moge duidelijk zijn uit het overleg dat heeft plaatsgevonden tussen mijn vertegenwoordigster mw. Keegstra (van Kubiek Ruimtelijke Plannen),

[1] Advies B&W : plan aanpassen tot gebouw met twee bouwlagen met forse kap. (Nokhoogte 12 meter t.o.v Groesbeekseweg; Goothoogte 6-6,5 meter, positie ongeveer overeenkomend met het bestaande gebouw zodanig dat er voldoende ruimte is om het beeld van bebouwing in het bos.)

de heer Gommers en de heer Tolkamp (van de gemeente), waar besproken werd dat de bomen op de perceelgrens wel gekapt konden worden om plaats te maken voor extra parkeerplaatsen.

Duurzaam bouwen.

Tijdens ons verblijf in Zambia, waar wij van 2012-2018 werkten voor VSO[2], besloten wij ons huis uit 1962 te verduurzamen, van een energielabel G, op weg naar A. Wij werden in 2018, net terug in Nederland, compleet overvallen door het plan om naast ons een nieuw gebouw te plannen. Daardoor is ons huis volgens onze makelaar onverkoopbaar geworden. Wij hebben het huis nu toch wel te koop gezet, maar alle potentiële kopers knappen af op het concept bestemmingsplan, daarom hebben wij verdere investeringen in duurzaamheid stilgelegd en zijn de gemaakte investeringen waarschijnlijk dus weggegooid geld. Niet erg stimulerend om te helpen de doelen van het klimaatbeleid te verwezenlijken.

Daarbij komt dat het gebouw ons huis in de schaduw zet vanaf het middaguur. Weg zonnewarmte en weg investeringen in duurzaamheid[3].

Visie familie

Wij vinden dat het gebouw moet worden aan gepast aan het advies van B&W (maximaal 2 etages met forse kap, hoogte 12 meter) en de adviezen van het Gelders Genootschap.



Figuur 3. Ons huis is gericht op het zuiden en zodanig (ver)bouwd , dat de zon in de zomer niet in de huiskamer schijnt en dus koel blijft, maar in de winter (bij laagstaande zon) ons huis verwarmt. Door het hoge gebouw wordt ons huis gedurende de winter in de schaduw gezet vanaf het middaguur.

Economische haalbaarheid.

Aanpassingen aan het gebouw worden afgedaan door gemeente en projectontwikkelaar als financieel niet haalbaar, omdat de winst van het project slechts € 50.000 zou bedragen, volgens de heer Gommers. Als dat werkelijk zo zou zijn dan is het project volkomen onhaalbaar. Echter, ook hier brengt de projectontwikkelaar iedereen op een dwaalspoor. Het huidige concept plan is namelijk niet alleen prima haalbaar maar ook uiterst lucratief en kan ook in een afgeslankte vorm prima gefinancierd worden. De berekeningen in de zienswijze van de belangengroep de "Wolkenkrabber" zijn nogal aan de veilige kant, het rendement van het project zal, indien uitgevoerd in eigen beheer veel groter zijn dan voorgesteld. De geraamde kosten van een gasloos gebouw met 4 bouwlagen bedragen minimaal €3.780.000 en maximaal € 5.470.000, terwijl de opbrengst op basis van de huidige marktprijzen ongeveer € 6.282.000 bedraagt. **Een**

[2] Voluntary Services Overseas.

[3] Ons huis is gericht op het zuiden en zodanig (ver)bouwd , dat de zon in de zomer niet in de huiskamer schijnt en dus koel blijft, maar in de winter (bij laagstaande zon) ons huis verwarmt. Door het hoge gebouw wordt ons huis aan de zuidzijde gedurende de winter in de schaduw gezet vanaf het middaguur.

rendement dat varieert tussen 15 en 66%. De geraamde kosten van een gasloos gebouw met 3 bouwlagen bedragen minimaal € 3.000.000 en maximaal € 4.170.000 terwijl de opbrengst ongeveer € 4.886.000 is. **Een rendement dat varieert tussen de 17 en 62%.**

Beste gemeenteraadsleden , het ontbreken van een gedetailleerde financiële onderbouwing van het project zal de mogelijkheid blokkeren om eventuele aanpassingen aan het project te bediscussiëren, met de dooddoener "financieel niet haalbaar".

Een alternatief plan dat volledig aansluit op het coalitieakkoord, conform het plan in de zienswijze van "de Wolkenkrabber".

Wij vinden dat het gebouw moet worden aangepast aan het advies van B&W (maximaal 2 etages met forse kap, hoogte 12 meter, en dus geen vierde woonetage onder de kap) en de adviezen van het Gelders Genootschap.
Door het nevengebouw te verkleinen, conform het advies van het Gelders Genootschap en in het nevengebouw 9, goed betaalbare, middelgrote en kleine appartementen in te richten kunnen in dat deel van het complex appartementen worden gerealiseerd voor starters en eenpersoonshuishoudens. Samen met een afgeslankt hoofdgebouw (advies Gelders Genootschap) wordt zo een complex gerealiseerd , waar jong en oud samen kunnen wonen. Het nevengebouw zal daardoor ook meer daglicht krijgen (Het Gelders Genootschap is van mening dat de woonkwaliteit van de appartementen in het souterrain te wensen overlaat). Het betekent ook dat het merendeel van de appartementen kan worden gerealiseerd, zoals gepland. Een dergelijk voorstel is economisch haalbaar en voldoet beter dan het huidige plan aan het coalitie akkoord van DGP, PVDA en Groen Links en bewaakt onze privacy en de bomen in onze tuin.

Hoogachtend,

Figuur 4 Het oude bankgebouw (rode lijnen) in vergelijking met het nieuwe plan Gommers (zwarte lijnen). Huis op Bovensteweg 2 ligt op kavel 3165. De afstand van het hoofdgebouw nadert de erfgrens op 3 meter, terwijl de afstand tot het nevengebouw zelfs kleiner ▶ is.

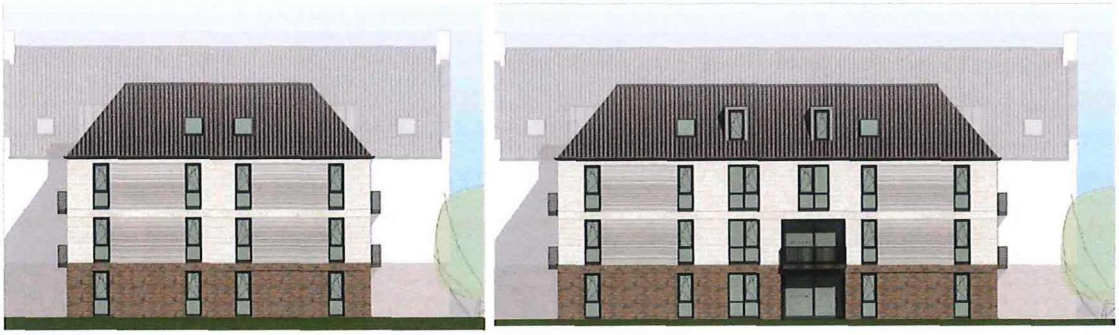


*Figuur 5. Aangepast nevengebouw conform advies van het Gelders Genootschap. De appartementen zijn richting west opgeschoven waardoor vanuit ter plaatse van de meest zuidoostelijke (**groen gemarkeerd**) geen appartementen zijn zodat de privacy is gewaarborgd,*



Noord west gevel
conform advies Gelders
Genootschap

Noordwest gevel
conform plan Gommers



Figuur 6. Nevengebouw ingekort conform advies Gelders Genootschap tot een lengte van 15 meter.

Noord-west gevel
conform plan Gommers



Figuur 7. Noord-oostgevel volgens plan Gommers, met duidelijke indeling in de 4 woonlagen.

Animatie over de gevolgen voor huis en tuin van het hoge en grote appartementengebouw.

Maquette schaal 1:150. Foto's met natuurlijk zonlicht gemaakt (3 november 2020).

Figuur 1.Tuin en huis baden in het zonlicht vanuit het zuiden.



Figuur 2. Situatie nadat de zon achter het appartementen complex is verdwenen . Vanaf ±12.30 uur.

