

Verslag omgevingsdialoog

02-12-2019

Transformatie voormalige Rabobanklocatie Groesbeekseweg 19 in Mook tot appartementencomplex

Inleiding:

Het college van B&W van Mook en Middelaar heeft in oktober 2018 een positief besluit genomen om de locatie Groesbeekseweg 19 te herontwikkelen. Het college van B&W heeft aan ons meegegeven dat de omgeving moet worden meegenomen in de planvorming. In dit stuk wordt aangegeven welke overlegmomenten er zijn geweest en op welke manier de plannen zijn aangepast naar aanleiding van input van de omgeving

17 en 25 januari 2019: Overleg direct omwonenden

Samen met de architect Koen van den Braak heeft René Gommers (de ontwikkelaar van de appartementen) afzonderlijke gesprekken met acht direct omwonenden bij hen aan huis over het voornemen om de voormalige Rabobanklocatie te herontwikkelen tot een nieuwbouwlocatie voor appartementen. Een eerste schetsontwerp is voorgelegd en besproken bij het principeverzoek.. Op basis van de reacties van de direct omwonenden, is het gehele plan op de schop gegaan. Deze reacties zijn terug te vinden in bijlagen 2 t/m 10. Tijdens dit bezoek aan de omwonenden heeft de architect een aantal andere mogelijke gevelbeelden getoond, waarbij een groot aantal bewoners het gevelbeeld "Delftse School" aansprak. Hieruit is het volledig andere 3^e ontwerp van Maart 2019 ontstaan met 19 appartementen.

14 juni 2019: Verzoek mvr. Bleichrodt-Biesheuvel

Op 14 juni 2019 is een verzoek ontvangen van mevr. Bleichrodt/Biesheuvel om het plan dat gepresenteerd zou worden op 18-6-2019 al openbaar te maken. Omdat de geplande inloopavond al 4 dagen later is, is besloten eerst het plan toe te lichten op de inloopavond en het plan daarna beschikbaar te stellen.

18 Juni 2019: Inloopavond in 't Möks Cafe

De genodigden

Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken met omwonenden betreffende de herontwikkeling van de Rabobank, zijn op 6 Juni 2019 de omwonenden uitgenodigd voor een inloopavond door middel van een brief. Dit betreft een aantal bewoners die woonachtig of eigenaar zijn van de omliggende panden gelegen aan de Groesbeekseweg en de Bovensteweg. Tijdens de inloopavond hebben alle genodigden deelgenomen.

Het ontwerpproces

Tijdens de avond is het ontwerpproces gepresenteerd. Het ontwerpproces is in samenspraak met de gemeente Mook & Middelaar, het Gelders Genootschap, de architect, Buro SRO (stedenbouw/ruimtelijke ordening) en de ontwikkelaar doorlopen. Er is getracht een zorgvuldig en hoogwaardig ontwerp te realiseren dat past in de omgeving.

Data	Facetten
Juli 2017	Start met 1 ^e ontwerp, 23 appartementen
Juli 2018	Aangepast 2 ^e ontwerp 23 appartementen
Februari 2019	Aangepast 3 ^e ontwerp, 19 appartementen (op basis van de reacties van de omgeving/direct omwonenden)
Maart 2019	Aangepast 4 ^e ontwerp, 18 appartementen

Tabel 1. Overzicht ontwerpproces

Gepresenteerde ontwerp

Het gepresenteerde ontwerp is het 4^e ontwerpconcept. De laatste wijzingen zijn ontstaan op basis van het aanvullend advies van het Gelders Genootschap gericht op de verbetering van de privacy van de bewoners van Bovensteweg 2. Daarbij is het aantal appartementen verminderd naar 18 woningen, en zijn de balkons meer naar binnen gesitueerd.

Gestelde vragen en gemaakte opmerkingen

De reacties op het ontwerp waren erg uiteenlopend. Er waren zowel negatieve als positieve opmerkingen. Hieronder de belangrijkste vragen en opmerkingen per aspect samengevat weergegeven:

- Hoogte: Een aantal omwonenden vindt het pand te hoog. Hun uitzicht wordt daarmee aangetast
- Architectuur: Het ontwerp het gevelbeeld wordt over het algemeen gewaardeerd. Men vindt het een mooi gebouw.
- Ontwerp: Vooral de bewoners van Bovensteweg 2 vinden dat hun privacy wordt aangetast.
- Verkeer en parkeren: Er worden vraagtekens gesteld bij de ontsluiting van het parkeren. Het parkeren nabij de hoek en het achteruitrijden vanaf de parkeerplaatsen aan de Groesbeekseweg vindt men onveilig, mede omdat er op de Groesbeekseweg hard wordt gereden.
- Groene inpassing: Een aantal mensen vindt de terreininrichting fraai, anderen vinden dat er meer gedaan kan worden aan de groene uitstraling.
- Hergebruik kunstwerk: Hergebruik van de gevelornamentiek wordt gewaardeerd. De erven van de kunstenaar vinden dat in het huidige ontwerp voor de terreininrichting het kunstwerk nog onvoldoende tot zijn recht komt.
- Proces: Een aantal mensen vinden het proces voorafgaand aan de inloopavond onvoldoende transparant. Verschillende aanwezigen willen graag over het ontwerp beschikken. Ook vinden veel bezoekers dat de schriftelijke reactietermijn te kort is.

Mogelijkheid om schriftelijk te reageren

Tijdens de inloopavond zijn formulieren beschikbaar gesteld die de bezoekers in de gelegenheid stelde om ook een schriftelijke reactie in te dienen. Met de op het formulier genoemde indieningstermijn is soepel omgegaan, zodat eenieder voldoende tijd had een reactie in te dienen.

20-Juni 2019: Brief ontvangen van Dhr. Bleichrodt gericht aan het college en aan Herrendal.

Naar aanleiding van deze brief is het concept bouwplan op 25 juni digitaal beschikbaar gesteld aan Dhr. Bleidchrodt.

18, 21 & 30 juni 2019: Schrijven ontvangen van belangengroep Wolkenkrabber Mook.

Naar aanleiding van deze brief is er een reactie gemaakt naar de bewoners waar punten weerlegd worden.

Wijzigingen m.b.t. privacy/aantallen:

Tijdens de omgevingsdialoog waarbij het plan voor het bouwen van 23 appartementen (d.d. 16 januari 2019) aan de bewoners is voorgelegd kwam onder meer naar voren dat het aantal van 23 best veel was. Het hoge aantal van 23 zorgde er bovendien ook voor dat er voor deze appartementen elk een eigen buitenruimte gerealiseerd zou moeten worden wat natuurlijk impact heeft op de privacy van de omliggende tuinen van aanwonenden, daarbij het parkeren nog even buiten beschouwing gelaten.

Het ontwerp van 16 januari was bovendien toegespitst op een doelgroep van starters en tweepersoonshuishoudens waarbij kleinere appartementen gewenst waren.

Na een uitvoerige stedenbouwkundige analyse van SRO, nieuwe inzichten die de omgevingsdialoog ons gaven en de focus op het wat hogere segment (behoefte vanuit de markt, onderzoek makelaar) is de gebouwopzet daarna wezenlijk verandert. In de zoektocht naar aansluiting bij een meer dorpse architectuur is gekozen om de verwantschap met de Delftse architectuur uit het dorp als thema terug te laten komen in het nieuwe gebouwontwerp. Door het terugbrengen van het aantal appartementen van 23 naar 18 en te kiezen voor een portiek- in plaats van galerijopzet is op meerdere manieren tegemoet gekomen aan de opmerkingen uit de omgevingsdialoog. De gewijzigde gebouwopzet met een duidelijk hoofdvolume aan de Groesbeekseweg en het nevenvolume aan de Bovenste weg laat in de massa een T-vorm zien. Dit resulteert bovendien in meer ruimte rondom het gebouw wat ten goede komt aan de groene omzoming en ruimte voor parkeren. Bestaande boomkroonprojecties blijven op deze manier.

Bijlagen

- Gespreksverslagen overleg omwonenden 17 en 25 januari 2019
- Uitnodiging inloopavond d.d. 06-06-2019
- Hand-out presentatie inloopavond d.d. 18-06-2019
- Brief ontvangen van Dhr. Bleidchrodt 20-Juni 2019
- Brieven belangengroep Wolkenkrabber Mook, d.d. 21 juni 2019