Bijlage 1: Beoordeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Groesbeekseweg 19 Mook

A. Ontvankelijkheid

Vanaf 28 september 2020 tot en met 9 november2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Groesbeekseweg' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het bestemmingsplan. Er zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en ontvankelijk.

Naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot de verkeerssituatie heeft de gemeente een onafhankelijk advies opgevraagd bij de Loendersloot Groep. Het advies van de Loendersloot Groep 'Rapportage Verkeerskundig Onderzoek Groesbeekseweg 19, Mook' is onderdeel van deze beoordeling zienswijzen.

In de beoordeling van de zienswijzen wordt de 'Bezonningsstudie Groesbeekseweg 19 Mook van 25 oktober 2019' aangehaald met daarbij de memo van 28 oktober 2019 met een toelichting op de bezonningsstudie. Beide stukken zijn onderdeel van deze beoordeling van de zienswijzen.

De zienswijzen zijn ingebracht door:

Nr.	Indiener	Namens	Ontvangen	Opmerkingen
1.	Belangengroep 'De Wolkenkrabber	Diverse adressen; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	27 oktober 2020 en 7 november 2020	De belangengroep heeft op 7 november 2020 een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze aangeleverd. Deze aanvulling is verwerkt in de beoordeling van zienswijze van de belangengroep. De belangengroep heeft op 22 november 2020 een 'derde' zienswijze ingediend, omdat deze zienswijze buiten de wettelijke termijn is

				ingediend wordt deze zienswijze niet in behandeling genomen.
2	5.1.2e, 5.1.2e		2 november 2020	
3	5.1.2e, 5.1.2e		4 november 2020	
4	5.1.2e 5.1.2e		6 november 2020	
5	5.1.2e, 5.1.2e		5 november 2020	

B. Beoordeling van de Zienswijzen

Zienswijze 1; Belangengroep De Wolkenkrabber'	
Inhoud	**Beoordeling zienswijzen**
1. B&W komen hun 'eisen' die gesteld zijn aan Gommers BV naar aanleiding van het principeverzoek over de herinrichting Groesbeekseweg 19 niet na.	Het college van B&W heeft op 10 oktober 2018 onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek voor de herontwikkeling van de locatie Groesbeekseweg 19 te Mook. Het principeverzoek ging uit van een appartementengebouw met drie lagen en een souterrain. Het ging in eerste instantie om een vierkant gebouw met 23 appartementen met galerijen. Dit is later aangepast naar een appartementengebouw met een kapconstructie. In de brief bij het collegebesluit is aangegeven onder welke randvoorwaarden (en niet eisen) de plannen voor Groesbeekseweg verder uitgewerkt kunnen worden. Ten aanzien van stedenbouw worden de volgende voorwaarden benoemd:

	- Houd rekening met de privacy van omwonenden; - Geef aandacht aan een groene inpassing van het bouwplan; - Behoud de karakteristieke gevelbanden; - Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Geconcludeerd kan worden dat het plan is aangepast rekening houdend met de door het college gestelde voorwaarden. - Ten aanzien van de privacy zijn er diverse aanpassingen doorgevoerd. Ten eerste is het aantal appartementen teruggebracht van 23 naar 18. Daarnaast is gekozen voor een portiek- in plaats van galerijopzet. Hierdoor kunnen de nieuwe bewoners van binnen uit hun appartement bereiken. Verder zijn de balkons grotendeels inpandig gesitueerd en is bij de situering van de appartementen in het gebouw rekening gehouden met de omgeving. - Ten behoeve van het bouwplan is een beplantingsplan gemaakt. Dit beplantingsplan draagt bij aan een groene inpassing van het bouwplan; - Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de verwerking van de gevelbanden in het bouwplan. De gevelbanden zijn verwerkt in het bouwplan; - Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.
2. Het voorgestelde gebouw is te groot. Dit ook in relatie tot de adviezen van het Gelders Genootschap.	Het besluit van het college van B&W om in principe medewerking te verlenen is gebaseerd op concept tekeningen. In deze tekeningen wordt uitgegaan van een drielaags gebouw met daaronder een souterrain. Ook het advies van het Gelders Genootschap, waaraan in de zienswijze wordt gerefereerd, gaat hiervan uit. Het Gelders genootschap geeft in haar advies aan dat bij de ontwikkeling de bestaande bouwhoogte het uitgangspunt moet zijn en dat bij nieuwbouw een forse kap gewenst is op de bestaande bouwhoogte. Het Gelders Genootschap heeft op 18 februari 2019 een tweede advies uitgebracht naar aanleiding van de aangepaste bouwschetsen. Deze bouwschetsen vertonen grote gelijkenis met de bouwschetsen waarop het (ontwerp)bestemmingsplan is gebaseerd. In het advies staat dat de voorgestelde bouw- en goothoogte goed passen in de omgeving. Verder wordt geadviseerd om het bouwvolume aan de Groesbeekseweg in te korten en het nevenvolume van het gebouw te beperken tot 2 appartementen. Ook wordt geadviseerd om het aantal parkeerplaatsen aan de Groesbeekseweg te beperken. Naar aanleiding van dit advies heeft de ontwikkelaar een appartement op de 1e etage in het nevenvolume die georiënteerd was op de 5.1.2e geschrapt. Daarnaast is nog eens goed gekeken naar het groenplan. Op 26 maart 2019 is het plan, inclusief het groenplan, opnieuw

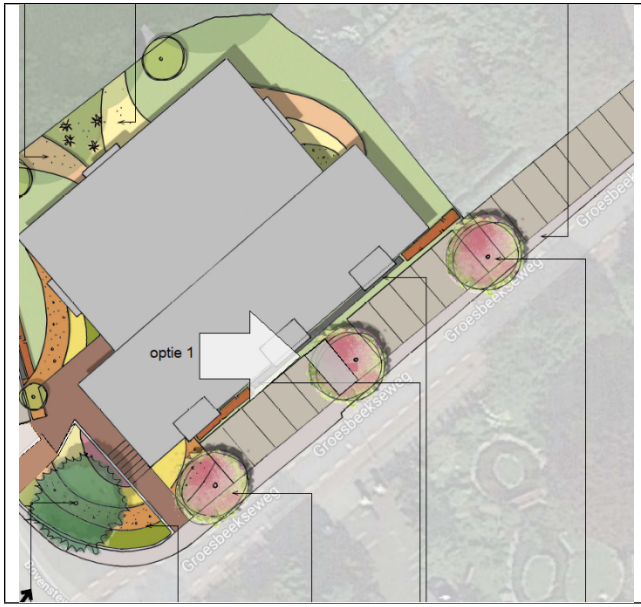
	besproken met de commissie ruimtelijke kwaliteit. Het Gelders Genootschap constateert dat het gebouw een forse maat heeft, maar dat dit wel denkbaar is. De gemeente Mook en Middelaar heeft geen eigen stedenbouwkundige in dienst. Wanneer dit nodig wordt geacht wordt het Gelders Genootschap gevraagd om een stedenbouwkundig advies. Dit advies is één van de aspecten die worden meegenomen in de uiteindelijke integrale afweging. In dit geval is het college van B&W van mening dat er inderdaad sprake is van een fors volume, maar dat dit acceptabel is. Zoals ook in de behandeling van het vorige punt is aangegeven is een groot deel van de adviezen van het Gelders Genootschap wel degelijk verwerkt in het aangepaste plan.
3. Er zijn te veel appartementen gepland. Een appartementencomplex met 18 appartementen is schadelijk voor het leefmilieu, de privacy van omwonenden en is door de gemiddeld hoge prijzen van appartementen vanuit het oog van bedrijfsvoering absoluut niet noodzakelijk.	Het appartementengebouw is zo ingericht dat in totaal 18 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Het gaat om appartementen van verschillende prijsklassen. Bij de situering van de appartementen is rekening gehouden met het perceel dat direct naast het perceel Groesbeeksweg 19 is gelegen door de appartementen te laten oriënteren richting de weg (zowel de Groesbeekseweg en de Bovensteweg). Verder zijn gedurende het ontwerpproces appartementen weggelaten. Naar aanleiding van het advies van het Gelders Genootschap van 18 februari 2019 is één appartement op de eerste etage geschrapt welke was georiënteerd op het perceel van Bovensteweg 2. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering van de ontwikkelaar. Het plan is beoordeeld op basis van hetgeen is ingediend door de ontwikkelaar/initiatiefnemer. Het toevoegen van 18 appartementen in de verschillende prijsklassen sluit aan bij de grote behoefte die er in de gemeente Mook en Middelaar is. Uit het woningmarktonderzoek van Companen van 2019 blijkt dat er in Mook en Middelaar behoefte is aan appartementen in verschillende prijsklassen.
4. Aantasting van de groenstructuur. De groene inpassing van het gebouw is onvoldoende en voldoet niet aan de door het college gestelde voorwaarden.	Het college van B&W heeft in de brief met het principebesluit gesteld dat de groene omgeving behouden moet blijven. Verder is gevraagd om bij de verdere uitwerking van het bouwplan aandacht te geven aan een groene inpassing van het gebouw. Door de ontwikkelaar/initiatiefnemer is een groenplan opgesteld. Dit groenplan zorgt voor een groene inpassing van het gebouw. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Gesteld wordt dat het gebouw alleen in gebruik genomen mag worden mits de beplanting zoals opgenomen in het beplantingsplan is gerealiseerd.

5. Parkeren van bewoners appartementen Groesbeekseweg 19. Er zijn te weinig parkeerplaatsen. De door de gemeente gebruikte uitgangspunten voor de berekening van de parkeerbehoefte volgens de CROW richtlijnen zijn onjuist. De gemeente gaat in haar berekening er onterecht van uit dat een deel van de appartementen in de categorie midden/goedkoop vallen. Er is geen rekening gehouden met een parkeervoorziening voor de hulpdiensten. Verder zou de verkeerde CROW norm gebruikt zijn. De norm van 2012 in plaats van 2018.	In de zienswijze wordt gesteld dat de door de gemeente gebruikte uitgangspunten voor het berekenen van de parkeerbehoefte onjuist is. De indieners geven aan dat niet de prijsstelling van de appartementen leidend moet zijn bij de bepaling van de parkeernorm, maar de omvang van de appartementen. Omdat een aantal appartementen een grootte hebben van meer dan 90 m2 en deze als duur geclassificeerd moet worden zou hier ook een hogere parkeernorm moeten gelden. Deze redeneerlijn gaat niet op. Het is gebruikelijk dat de parkeernorm wordt berekend op basis van het typewoning in combinatie met het prijssegment en niet in combinatie met de oppervlakte van de woningen. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de prijsstelling van de huur of koopappartementen. Deze prijzen zijn leidend voor het bereken van de parkeernorm. Voor het bepalen van de parkeernorm maakt de gemeente Mook en Middelaar gebruik van de parkeernomen die het CROW voorschrijft (ASVV2012). De parkeernorm is ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Bij het bereken van de parkeernorm wordt door het ASVV2012 een minimale en een maximale parkeernorm gehanteerd. Het is gebruikelijk om de gemiddelde parkeernorm te hanteren. Het is echter ook mogelijk om een minimale parkeernorm te hanteren. Wanneer uitgegaan wordt van een minimale parkeernorm is de behoefte 18,9 parkeerplaatsen, afgerond 19 parkeerplaatsen. Met 26 parkeerplaatsen is er in principe voldoende parkeergelegenheid. Op de openbare weg is voldoende ruimte voor hulpdiensten om zich tijdelijk op te stellen. Voor de brandweer gelden minimumafstanden, waarbij het voldoende is als de brandweer op de openbare weg parkeert. Gezien de kleine afstand van de openbare weg tot het gebouw wordt de minimale afstand bij dit plan zeker gehaald. Ook moet de openbare weg wel voldoende toegankelijk zijn. De veiligheidsregio Limburg Noord heeft voor wat betreft de bereikbaarheid geen opmerkingen en/of voorschriften ten aanzien van het appartementencomplex. De brandweer geeft positief advies voor de realisatie van een appartementen complex. In de toelichting van het bestemmingsplan (Hfdst. 4.4) staat dat de gemeente Mook en Middelaar voor wat betreft parkeren aansluit bij de parkeernormen van het CROW. Er wordt in de toelichting van het bestemmingsplan per abuis verwezen naar publicatie 317. Dit is een fout in de tekst. Publicatie 317 moet publicatie 381 zijn. De publicatie 381 is van 2018 en hanteert de meest recente norm. De in het ontwerp bestemmingsplan gehanteerde parkeernormen komen uit de publicatie 381.

	Naar aanleiding van de zienswijzen die betrekking hadden op het verkeervraagstuk is de Loendersloot Groep door de gemeente Mook en Middelaar benaderd om een objectieve controle uit te voeren van de door de gemeente opgestelde onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan en te reageren op dit onderdeel van de zienswijzen. De Loendersloot Groep heeft hun conclusie opgetekend in 'Rapportage Verkeerskundig Onderzoek Groesbeekseweg 19, Mook'. Loendersloot stelt dat het bestemmingsplan voorziet in een passende en verkeerskundig juiste invulling voor de herontwikkeling. Wel geeft Loendersloot aan dat bij een parkeernorm van 26,1 parkeerplaatsen het aantal parkeerplaatsen naar boven moet worden afgerond. In overleg met de ontwikkelaar is ruimte gevonden om aan de Groesbeekseweg 1 parkeerplaats toe te voegen. Deze extra parkeerplaats heeft geen gevolgen voor het aantal aan te planten bomen. Het advies van de Loendersloot Groep 'Rapportage Verkeerskundig Onderzoek Groesbeekseweg 19, Mook' is onderdeel van deze beoordeling zienswijzen.
6. Het haaks parkeren aan de Groesbeeksweg is gevaarlijk.	De huidige parkeerplaatsen die horen bij het kantoorgebouw zijn haaks op de Groesbeekseweg gesitueerd. Ook in de nieuwe situatie wordt uitgegaan van haaks parkeren. In die zin verandert de situatie niet. De verwachting is dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de kantoorfunctie zal gaan afnemen. Minder verkeersbewegingen betekent vaak ook minder kans op ongelukken. De Groesbeekseweg is een 30 km weg. In principe is haaks parkeren toegestaan op een 30 km weg. Om te voorkomen dat mensen te hard rijden zijn in het verleden maatregelen genomen. Bij de Generaal Gavinstraat is een plateau gerealiseerd en bij de aansluiting van de Groesbeekseweg en de Bovensteweg is een slinger gemaakt die moet benadrukken dat het hier om een 30 km weg gaat. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de parkeerplaatsen ten behoeve van de verkeersveiligheid. Tussen de parkeerplaatsen en de Groesbeekseweg wordt een trottoir gerealiseerd met een breedte van circa 1,65 meter. Het trottoir maakt het mogelijk dat wegrijdende automobilisten kunnen manoeuvreren en uitzicht hebben op de weg. Daarnaast wordt aankomend verkeer niet plotseling geconfronteerd met plots achteruitrijdend verkeer. Naar aanleiding van de zienswijzen die betrekking hadden op het verkeervraagstuk is de Loendersloot Groep door de gemeente Mook en Middelaar benaderd om een objectieve controle uit te voeren van

	de door de gemeente opgestelde onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan en te reageren op dit onderdeel van de zienswijzen. De Loendersloot Groep heeft hun conclusie opgetekend in 'Rapportage Verkeerskundig Onderzoek Groesbeekseweg 19, Mook'. Loendersloot stelt dat het bestemmingsplan voorziet in een passende en verkeerskundig juiste invulling voor de herontwikkeling. De Loendersloot Groep concludeert: de ligging van de (reeds deels aanwezige) haakse parkeerplaatsen, in combinatie met het overrijdbare trottoir, is verkeerskundig gezien juist en veilig. Het omvormen naar langsparkeren parallel aan de straat is daardoor niet nodig. Het advies van de Loendersloot Groep 'Rapportage Verkeerskundig Onderzoek Groesbeekseweg 19, Mook' is onderdeel van deze beoordeling zienswijzen.
7. De toename van de geluidsoverlast door het appartementengebouw is onacceptabel	Geluid is één van de relevante ruimtelijke aspecten waarna is gekeken bij deze ruimtelijke ontwikkeling. Basis voor de ruimtelijke toetsing is de Wet geluidhinder (Wgh). Ten behoeve van de ontwikkeling is een geluidsonderzoek uitgevoerd. De wegen in de nabijheid van de locatie zijn 30 km wegen zonder geluidzone. De locatie ligt buiten de geluidzone van alle gezoneerde wegen in de omgeving. De geluidbelasting op de gevels van het gebouw wordt daarom niet getoetst aan de normering uit de Wet geluidhinder. Er hoeft voor de geluidbelasting geen hogere waarde te worden aangevraagd. Wel is geconstateerd dat de geluidbelasting door alle wegen samen 62 dB bedraagt op de hoogste geluidbelaste gevel. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de appartementen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Bij vergunningverlening zal aangetoond moeten worden dat de gevel van het appartementencomplex voldoet aan de eisen voor geluidswering zoals opgenomen in het Bouwbesluit. De gevel aan de zijde van de Groesbeekseweg zal groter worden dan nu het geval is. Deze grotere gevel zal meer geluid (wegverkeerslawaai) tegenhouden voor het gebied dat achter het pand is gelegen dan nu het geval is. De toename van het geluid op de omliggende woningen door de reflectie op een bredere gevel is heel klein ten opzichte van het directe geluid. De toename van het geluid zal hooguit enkele tienden van een dB bedragen. Een dergelijke toename is niet hoorbaar en akoestisch niet relevant.
8. De inbreuk op de privacy van	Bij het ontwerp van het appartementengebouw is rekening gehouden met de privacy van de omgeving. De aanwezige appartementen zijn bijna allemaal georiënteerd op of de Bovensteweg of op

bewoners in tenminste negen woningen, vindt de belangengroep onacceptabel.	de Groesbeekseweg. Dit betekent dat een groot deel van de appartementen georiënteerd is op de weg en dus de voortuinen van de woningen in de omgeving. Verder zijn de balkons inpandig gemaakt. De afstand van het appartementencomplex tot een groot deel van de woningen die genoemd zijn in de zienswijze is behoorlijk. De afstand van het nieuwe appartementencomplex tot de voorgevels van de woningen aan de overzijde van de Groesbeekseweg zijn ongeveer 40 meter of meer. De afstand van het appartementencomplex tot de voorgevels van de woningen aan de andere zijde van de Bovensteweg zijn circa 25 meter of meer. De afstand tot de gevel van Bovensteweg 2 is circa 17 meter. Het enige perceel waar de Groesbeekseweg 19 direct aan grenst is Bovensteweg 2. De afstand van het gebouw tot aan de perceelsgrens van de Bovensteweg 2 is circa 5 meter. Om de privacy van deze woning te waarborgen zijn de appartementen op de 1e en 2e verdieping georiënteerd richting de Bovensteweg of naar de achterzijde en niet richting de woning van Bovensteweg 2. Verder wordt opgemerkt dat het vigerend bestemmingsplan ook woningbouw mogelijk maakt, met uitzondering van de eerste bouwlaag.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan. Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan twee wijzigingen worden doorgevoerd: 1. In de tekst van de toelichting staat in hoofdstuk 4.4. een verwijzing naar publicatie 317 van de CROW. Dit zal aangepast worden naar publicatie 381. 2. In de tekst van de toelichting staat in hoofdstuk 4.4. dat er een parkeerbehoefte is van 26,1 en dat 26 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Omdat het gebruikelijk is dat bij de berekening van de parkeerbehoefte naar boven wordt afgerond zal het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid van 26 naar 27 parkeerplaatsen. Dit conform optie 1 van onderstaande tekening.	



Zienswijze 2; [redacted], [redacted]	
Inhoud	**Beoordeling zienswijze**
1. De woningen gelegen aan de Groesbeekseweg zijn voorzien van balkons. Deze balkons schenden de privacy van de woning aan de andere zijde van de weg.	Het klopt dat de appartementen aan de Groesbeekseweg zijn voorzien van balkons. Deze balkons worden inpandig gerealiseerd zodat de impact op de eventuele privacy van de omgeving zo gering mogelijk is. De afstand van de voorgevel tot aan de voorgevel van de woning aan de [redacted] is ongeveer 40 meter. De privacy van de bewoners aan de overzijde van de Groesbeekseweg worden niet onevenredig geschaad.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 3 5.1.2e, 5.1.2e	
Inhoud	**Beoordeling zienswijze**
1. Het plan houdt onvoldoende rekening met de privacy van de woningen.	In de zienswijze wordt gesteld dat er geen rekening wordt gehouden met de privacy. Dit is niet juist. De ontwikkelaar heeft op meerdere plekken aanpassingen gedaan ten behoeve van de privacy van de omgeving. Ten eerste is het aantal appartementen teruggebracht van 23 naar 18. Daarnaast is gekozen voor een portiek- in plaats van galerijopzet. Hierdoor kunnen de nieuwe bewoners van binnen uit hun appartement bereiken. Verder zijn de balkons grotendeels inpandig gesitueerd en is bij de situering van de appartementen in het gebouw rekening gehouden met omgeving. De appartementen op de 1e en 2e etage, gelegen aan de zijde van de 5.1.2e, zijn georiënteerd richting de Bovensteweg of naar de achterzijde en niet richting de woning van de Bovensteweg 2. Mede naar aanleiding van het advies van het Gelders Genootschap is een appartement dat georiënteerd was op het perceel 5.1.2e geschrapt. Het is niet zo dat de adviezen van het Gelders Genootschap zijn genegeerd. Integendeel, mede op basis van de adviezen van het Gelders Genootschap is het plan aangepast. Hiermee heeft het plan aan kwaliteit gewonnen. Zie ook het advies van het Gelders Genootschap van 18 februari 2019. Hierin staat dat bijvoorbeeld dat de voorgestelde architectuur zich goed voegt in de omgeving en dat de voorgestelde bouw- en goothoogte passen in de omgeving. Het advies van het Gelders Genootschap is niet bindend, maar is een onderdeel van de integrale afweging geweest. Het huidige bouwblok in het vigerend bestemmingsplan ligt aan de noordoostzijde op een afstand van circa 4 meter tot de perceelsgrens van Bovensteweg 2. Aan de noordwestzijde varieert de afstand van het bouwblok tot aan de perceelgrens van 5.1.2e van circa 0,30 meter tot 2,50 meter. De huidige afstand van het gebouw tot aan de perceelsgrens hier is circa 4 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwblok aan de noordoostzijde 1 meter richting de kavel van de 5.1.2e geschoven. Dit betekent niet dat deze ruimte ook volledig wordt gebruikt. Het deel van het gebouw dat is gelegen aan de Groesbeekseweg is gesitueerd op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens. Het nevenvolume is naar achteren geschoven en ligt op circa 6 meter van de perceelgrens. De afstand van het bouwblok aan de noordwestzijde tot aan de perceelgrens van de 5.1.2e is circa 5 meter. De afstand is hier dus aanzienlijk groter dan was toegestaan in het vigerend bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan is het toegestaan, behoudens de eerste bouwlaag, om te wonen op de locatie Groesbeekseweg 19. Het bouwblok in het vigerend bestemmingsplan is aan de noordwestzijde

	gelegen op een afstand van 0,30 tot 2,50 meter van de perceelsgrens. De afstand in het nieuwe bestemmingsplan is circa 5 meter. Het klopt dat het nieuwe bestemmingsplan het mogelijk maakt om een gebouw te realiseren dat hoger is dan is toegestaan in het vigerend bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan geldt een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. In het vigerend bestemmingsplan is verder een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee met 10% kan worden afgeweken van de goot en nokhoogte. Belangrijk is de definitie van het begrip 'peil' (dit is punt van waar men de hoogte meet). In het vigerende bestemmingsplan is 'peil' gedefinieerd als: (voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst) de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. In de huidige situatie is de hoofdingang gesitueerd aan de Groesbeekseweg en ligt deze boven het souterrain, dus boven het niveau van de Groesbeekseweg. Ook binnen het vigerend bestemmingsplan kan een kapconstructie bovenop het huidige gebouw gerealiseerd kan worden. In het nieuwe bestemmingsplan is voor het deel gelegen aan de Groesbeekseweg een nokhoogte toegestaan van 14,5 meter en een goothoogte van 8,5 meter en voor het nevenvolume is een nokhoogte toegestaan van 11,5 en een goothoogte van 8,5 meter. In het ontwerp bestemmingsplan Groesbeekseweg 19, Mook is 'peil' gedefinieerd als: de hoogte van de kruin van de Groesbeekseweg ter hoogte van het middelpunt van de naar deze weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw. Dit betekent dat het peil lager ligt dan in het vigerend bestemmingsplan. Doordat een andere definitie van peil wordt gehanteerd, geven de weergegeven maximale hoogtes op de verbeelding niet het juiste beeld. Voor een goede vergelijking van de goot- en bouwhoogten van het vigerende en nieuwe plan, moet je circa 1,5 meter van de goot- en bouwhoogte van het nieuwe plan aftrekken. Immers de kruin van de Groesbeekseweg ligt ca. 1,5 meter lager dan de hoofdtoegang van het bestaande gebouw. De goothoogte van het gebouw wordt circa 1 meter hoger dan nu is toegestaan. De toegestane nokhoogte voor het deel aan de Groesbeekseweg is nodig vanwege de hoge kap die hoort bij de gekozen architectuur (Bosche school). Een groot deel van deze kap zal niet bewoond worden. Er bestaan geen landelijk wettelijk vastgelegde normen en eisen ten aanzien van bezonning. In de jurisprudentie wordt wel regelmatig gerefereerd aan een studie van het TNO waarin normen zijn opgenomen voor bezonning. Deze studie is gericht op de zoninval van een gebouw. Voor de bezonning van tuinen zijn geen normen vastgelegd. De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie laten maken om inzicht te

	krijgen in de schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw. In deze studie is een vergelijking gemaakt tussen het huidige gebouw, een gebouw op basis van de maximalisatie van het vigerend bestemmingsplan en een gebouw op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Bij deze bezonningsstudie hoort een memo. In deze memo wordt een toelichting gegeven op de bezonningsstudie voor de beoogde ontwikkeling van het appartementengebouw aan de Groesbeekseweg 19 te Mook. Op basis van de bezonningsstudie kunnen de volgende conclusies worden getrokken: - De situatie is getoetst aan de 'strenge' TNO-norm (goede bezonning). Deze norm stelt dat er sprake moet zijn van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank (binnenkant raam). - In het onderzoek zijn bezonningstekeningen gemaakt voor de meest bepalende data binnen de maatgevende periode van het jaar volgens de strenge TNO-norm: • 21 januari/22 november: het moment dat de zon het laagst staat • 21 maart/september: de dag dat de zon recht boven de evenaar staat (stand halverwege de laagste zonnestand en hoogste zonnestand; • 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat. - Uitkomsten 21 januari en 22 november: In de winter staat de zon het laagst en is de bezonning het kortst. Vanwege de laagstaande zon zijn de schaduwen lang. Om 11 u, 14 u en 16.30 u ontstaat er schaduw van de bebouwing in alle drie de situaties van Groesbeekseweg 19 op de woning van het perceel van Bovensteweg 2. De lange schaduwvlakken reiken tot aan de woning tussen 11 u en circa 15.30 u. De nieuwbouw geeft iets meer schaduw doordat het schaduwvlak breder is dan dat van het bestaande gebouw en de maximaal toegestane bebouwing. - Uitkomsten 21 maart en 21 september: In het vroege voor- en najaar zijn de schaduwvlakken alleen in de ochtend lang. De rest van de dag reikt de schaduw niet ver het perceel op. Doordat de woning van 5.1.2e ten noordoosten ligt, reiken de schaduwvlakken niet meer tot aan de woning. In de middag uur veroorzaakt het nieuwe te ontwikkelen appartementencomplex een zeer beperkte vermeerdering van schaduw in de tuin als gevolg van het hogere deel van de kap van het nieuwe gebouw. - Uitkomsten 21 juni: in de zomer, wanneer de zon het hoogst staat, ontstaat er in de ochtend (8.30 u en 11 u) geen vermeerdering van schaduw op het noordelijk gelegen perceel. Vanaf het begin van de middag (14 u) valt er in de nieuwe situatie enige schaduw op een heel beperkt deel van de voortuin van het naastgelegen perceel. Met name ook als gevolg van de kapconstructie van de nieuwbouw. - Door de beoogde ontwikkeling is er een marginale toename van de beschaduwing van de woning in de wintermaanden. In de lente en in de zomer geeft de nieuwbouw geen extra schaduw op de

	woning. De TNO-norm van een goede bezonning op de woning wordt ruimschoots gehaald. Vooral op het perceelsdeel direct ten oosten van de nieuwbouw is in het voor- en najaar sprake van enige vermindering van bezonning. Dit wordt veroorzaakt door de kap van het nieuwe gebouw aan de zijde van de Groesbeekseweg. Hiervan is alleen sprake in de situatie dat de eigenaar van het perceel alle bomen om zijn perceel verwijderd. In de huidige situatie met bomen, is de nieuwbouw niet maatgevend voor de beschaduwing, maar is de bestaande beplanting op 5.1.2e maatgevend. De 'Bezonningsstudie Groesbeekseweg 19 Mook van 25 oktober 2019' en bijbehorende memo van 28 oktober 2019 met een toelichting op de bezonningsstudie zijn onderdeel van de beoordeling van de zienswijzen.
2. Het plan vormt een bedreiging voor de bestaande bomen	Op het perceel Groesbeekseweg 19 staan geen bomen. Wel is sprake van lage begroeiing op het perceel. Onderdeel van de plannen van de ontwikkelaar is een beplantingsplan. Dit plan zorgt voor een groene inpassing van het appartementencomplex. In het aangrenzend perceel zijn wel hoge bomen gelegen. Deze bomen zijn waardevol en zullen ook als zodanig behandeld worden bij de bouw van het appartementencomplex. De ontwikkelaar heeft hier een verantwoordelijk. Men mag verwachten dat de ontwikkelaar zorgvuldig omgaat met het groen in de omgeving. Wanneer er schade ontstaat door de bouw is het aan de ontwikkelaar om deze schade te vergoeden dan wel te herstellen.
3. De gedane aanpassingen aan de woningen Bovensteweg 2 zijn waarschijnlijk voor niets geweest. Omdat het nieuwe gebouw schaduw veroorzaakt verdwijnt de zonnewarmte en zijn de investeringen in duurzaamheid voor niets geweest.	Om een woning van energielabel G naar energielabel A te krijgen is meer nodig dan alleen investeringen gericht op de zonnewarmte. De zon zal ook bij nieuwbouw aan de Groesbeekseweg een grote rol behouden bij het verwarmen van de woning aan de Bovensteweg 2. In de wintermaanden is er beperkte extra schaduw voor de woning aan de Bovensteweg 2 vanwege de nieuwbouw. Deze extra schaduwwerking is beperkt en wordt op basis van een algemene standaard als acceptabel gezien.
4. Ook een aangepast plan met minder appartementen en lagere hoogte is financieel haalbaar.	De gemeente heeft geen inzicht in het verdienmodel van de ontwikkelaar. In feite is dit ook ondergeschikt. Voor de gemeente is het belangrijk dat er goede nieuwe woningen worden gebouwd die aansluiten bij de bestaande behoefte en waarvan de ruimtelijke kwaliteit voldoende of goed is.
5. Voorgesteld wordt om het plan aan te passen en uit gaan van een bouwlaag minder en een kleiner nevengebouw.	Het verkleinen van het gebouw is geen optie. In het besluit van het college van B&W naar aanleiding van het principeverzoek is ingestemd met een gebouw van twee lagen en een forse kap. Het souterrain wordt hier niet meegeteld als bouwlaag. Ook in de adviezen van het Gelders Genootschap wordt uitgegaan van twee lagen en een kap waarbij het souterrain niet wordt meegeteld als bouwlaag.

Conclusie / Verwerking
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4: 5.1.2e , 5.1.2e **te Mook**	
Inhoud	**Beoordeling zienswijze**
1. Het plan zorgt voor planschade aan het pand van de indiener van de zienswijze	Een ieder die denkt financiële schade te hebben door een planologische wijziging heeft de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen. Een onafhankelijk adviseur zal naar aanleiding van een dergelijk verzoek hierover advies uitbrengen. De onafhankelijk adviseur zal bij het advies een vergelijking maken tussen de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime en dit vergelijken met het nieuwe regime. De gemeente heeft een planschadeovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Mocht er sprake zijn van planschade dan zal de gemeente de planschade verhalen op de ontwikkelaar. Eventuele planschade is geen ruimtelijk argument om geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling. Bij de beoordeling of sprake is van planschade hanteert de wet een eigen risico van 2% tot 5%. Dit eigen risico impliceert dat planschade een gevolg kan zijn van een ruimtelijke ontwikkeling. De woning aan de Pastoor Fabritiusstraat 5.1.2e gelegen op ruime afstand van het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de andere zijde van het kruispunt Groesbeekseweg, Bovensteweg en de Pastoor Fabritiusstraat. Gezien de ruime afstand van de woning tot aan nieuwe wooncomplex kan niet gesteld worden hier sprake is van een ernstige aantasting van de privacy en het woongenot van de bewoners.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 5: [redacted], [redacted]	
Inhoud	**Beoordeling zienswijze**
1. Het pand wordt te groot. De privacy van omwonenden wordt geschaad	Bij het ontwerp van het appartementengebouw is rekening gehouden met de privacy van de omgeving. De aanwezige appartementen zijn bijna allemaal georiënteerd op of de Bovensteweg of op de Groesbeekseweg. Dit betekent dat een groot deel van de appartementen georiënteerd is op de weg en dus de voortuinen van de woningen in de omgeving. Verder zijn de balkons inpandig gemaakt. De woning aan de Groesbeekseweg [redacted] is niet direct tegenover de geplande nieuwbouw gelegen. De afstand van het appartementencomplex tot aan de voorgevel van de woning aan de [redacted] is met circa 40 meter behoorlijk te noemen.
2. De parkeerplaatsen aan de Groesbeekseweg zijn niet veilig.	De huidige parkeerplaatsen die horen bij het kantoorgebouw zijn haaks op de Groesbeekseweg gesitueerd. Ook in de nieuwe situatie wordt uitgegaan van haaks parkeren. In die zin verandert de situatie niet. De verwachting is dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de kantoorfunctie zal gaan afnemen. Minder verkeersbewegingen betekent vaak ook minder kans op ongelukken. De Groesbeekseweg is een 30 km weg. In principe is haaks parkeren toegestaan op een 30 km weg. Om te voorkomen dat mensen te hard rijden, zijn in het verleden maatregelen genomen. Bij de Generaal Gavinstraat is een plateau gerealiseerd en bij de aansluiting van de Groesbeekseweg en de Bovensteweg is een slinger gemaakt die moet benadrukken dat het hier om een 30 km weg gaat. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de parkeerplaatsen ten behoeve van de verkeersveiligheid. Tussen de parkeerplaatsen en de Groesbeekseweg wordt een trottoir gerealiseerd met een breedte van circa 1,65 meter. Het trottoir maakt het mogelijk dat wegrijdende automobilisten kunnen manoeuvreren en uitzicht hebben op de weg. Daarnaast wordt aankomend verkeer niet plotseling geconfronteerd met plots achteruitrijdend verkeer. Naar aanleiding van de zienswijzen die betrekking hadden op het verkeervraagstuk is de Loendersloot Groep door de gemeente Mook en Middelaar benaderd om een objectieve controle uit te voeren van de door de gemeente opgestelde onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan en te reageren op dit onderdeel van de zienswijzen. De Loendersloot Groep heeft hun conclusie opgetekend in ‘Rapportage Verkeerskundig Onderzoek Groesbeekseweg 19, Mook’. Loendersloot stelt dat het bestemmingsplan voorziet in een passende en verkeerskundig juiste invulling voor de herontwikkeling. De Loendersloot Groep concludeert: de ligging van de (reeds deels aanwezige) haakse parkeerplaatsen, in combinatie met het overrijdbare trottoir, is verkeerskundig gezien juist en veilig. Het omvormen naar langsparkeren parallel aan de straat is daardoor niet nodig.

	Het advies van de Loendersloot Groep 'Rapportage Verkeerskundig Onderzoek Groesbeekseweg 19, Mook' is onderdeel van deze beoordeling zienswijzen.
3. Door het appartementencomplex ontstaat er meer geluidsoverlast.	Geluid is één van de relevante ruimtelijke aspecten waarna is gekeken bij deze ruimtelijke ontwikkeling. Basis voor de ruimtelijke toetsing is de Wet geluidhinder (Wgh). Ten behoeve van de ontwikkeling is een geluidsonderzoek uitgevoerd. De wegen in de nabijheid van de locatie zijn 30 km wegen zonder geluidzone. De locatie ligt buiten de geluidzone van alle gezoneerde wegen in de omgeving. De geluidbelasting op de gevels van het gebouw wordt daarom niet getoetst aan de normering uit de Wet geluidhinder. Er hoeft voor de geluidbelasting geen hogere waarde te worden aangevraagd. Wel is geconstateerd dat de geluidbelasting door alle wegen samen 62 dB bedraagt op de hoogste geluidbelaste gevel. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de appartementen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Bij vergunningverlening zal aangetoond moeten worden dat de gevel van het appartementencomplex voldoet aan de eisen voor geluidswering zoals opgenomen in het Bouwbesluit. De gevel aan de zijde van de Groesbeekseweg zal groter worden dan nu het geval is. Deze grotere gevel zal meer geluid (wegverkeerslawaai) tegenhouden voor het gebied dat achter het pand is gelegen dan nu het geval is. De toename van het geluid op de omliggende woningen door de reflectie op een bredere gevel reflectie is heel klein ten opzichte van het directe geluid. De toename van het geluid zal hooguit enkele tienden van een dB bedragen. Een dergelijke toename is niet hoorbaar en akoestisch niet relevant.
4. De 'Fries' wordt weggemoffeld	Met de 'Fries' wordt waarschijnlijk gedoeld op de karakteristieke gevelbanden. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de verwerking van de gevelbanden in het bouwplan. Het is de bedoeling dat de gevelbanden gebruikt worden als afscheiding van de parkeerplaatsen. Het is daarbij wel de bedoeling dat de gevelbanden zichtbaar blijven. De precieze situering zal in een later stadium verder uitgewerkt worden.
5. Er wordt geen rekening gehouden met de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners. Onder andere voor wat betreft het aspect geluid.	Al eerder is opgemerkt dat de geluidbelasting door alle wegen samen 62 dB bedraagt op de hoogste geluidbelaste gevel. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de appartementen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Bij vergunningverlening zal aangetoond moeten worden dat de gevel van het appartementencomplex voldoet aan de eisen voor geluidswering zoals opgenomen in het Bouwbesluit.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 9, 10, 12, 13, 14, 15