

Documentnummer**Onderwerp**

Bestemmingsplan Groesbeekseweg 19 te Mook

Datum raadsvergadering

4 maart 2021

Raadscommissie

Grondgebied

Datum raadscommissie

24 februari 2021

Programma

Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

Portefeuillehouder

G. Wienhoven

Bestemmingsplan Groesbeekseweg 19, Mook

Inleiding

Ten behoeve van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter hoogte van het kantoorgebouw aan de Groesbeekseweg 19 te Mook is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 september tot en met 9 november 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er vijf zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Het college van B&W heeft de zienswijze behandeld en een zienswijze nota opgesteld. Het college van B&W ziet geen reden om het bestemmingsplan rigoureus aan te passen naar aanleiding van de zienswijzen. Wij stellen voor om één parkeerplaats toe te voegen naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast wordt voorgesteld om een paar kleine ambtelijke aanpassingen door te voeren. Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om, met de kleine wijzigingen, het bestemmingsplan Groesbeekseweg 19 vast te stellen.

Voorstel

1. De beoordeling van de ingebrachte zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte 'Bijlage 1: Beoordeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Groesbeekseweg 19';
2. Ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan Groesbeekseweg 19 vaststellen overeenkomstig bij dit besluit horende en aldus gewaarmerkte 'Bijlage 2: Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Groesbeekseweg 19';
3. Het bestemmingsplan Groesbeekseweg 19 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit Bijlage 1 en Bijlage 2;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Beoogd effect

Op basis van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd worden. Het geplande appartementen complex is fraai

Raadsvoorstel

vormgegeven en geeft invulling aan de woningbehoefte in de gemeente Mook en Middelaar.

Argumenten

1.1. Beoordeling zienswijzen

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen komen van direct omwonenden van het plangebied. De direct omwonenden hebben zich georganiseerd in de 'belangenvereniging Wolkenkrabber Mook'. Enkele omwonenden die ook onderdeel uitmaken van de belangenvereniging hebben ook een individuele zienswijze ingediend. De omwonenden hebben veelal bezwaar tegen de omvang van het geplande appartementencomplex en zijn bang dat de nieuwe ontwikkeling voor overlast zorgt en hun privacy schaadt. Wij zijn van mening dat de plannen voor de locatie zorgvuldig zijn uitgewerkt en dat er voldoende rekening is gehouden met de omgeving. De ingediende zienswijzen leiden wat ons betreft niet tot een grote aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt voorgesteld om één parkeerplaats toe te voegen. Voor de inhoudelijke afweging van de zienswijzen wordt verwezen naar 'Bijlage 1: Beoordeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Groesbeekseweg 19'.

1.2. Zienswijze belangenvereniging Wolkenkrabber Mook.

De belangenvereniging heeft een zienswijze ingediend, en tot twee keer toe een aanvulling ingestuurd. De tweede aanvulling is buiten de zienswijze termijn ingediend en dient, conform de wetgeving, niet in behandeling genomen te worden. De tweede aanvulling had betrekking op een bezwaar tegen de gevolgde procedure. Wij constateren dat de ontwikkelaar een participatietraject heeft doorlopen met omwonenden. Het feit dat belangenvereniging ontevreden is met de uitkomst van dit traject betekent niet dat het participatietraject niet goed is doorlopen.

1.3. Verkeerssituatie Groesbeekseweg 19

Naar aanleiding van de zienswijzen is 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 zienswijze. De Loendersloot Groep concludeert dat er geen aanmerkelijk verkeerskundig bezwaar is tegen de herontwikkeling. De 'Rapportage Verkeerskundig Onderzoek Groesbeekseweg 19, Mook' is onderdeel van de beoordeling van de zienswijzen.

2.1. Ambtshalve wijzigingen

Het is gebleken dat er enkele kleine onjuistheden of fouten staan in het ontwerpbestemmingsplan. Deze onjuistheden of fouten dienen hersteld te worden. Dit kan door in te stemmen met 'Bijlage 2: Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Groesbeekseweg 19'. Voor de inhoud van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de genoemde bijlage 2.

3.1. Bestemmingsplan Groesbeekseweg 19, Mook

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementencomplex mogelijk met maximaal 18 appartementen. Het bestemmingsplan bevat de bestemming

Raadsvoorstel

Wonen, Verkeer en Groen. Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en start de beroepstermijn. Degenen die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbende zijn kunnen beroep aantekenen bij de Raad van State.

4.1. Anterieure overeenkomst

Het college van B&W heeft met de ontwikkelaar van het plan een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal, planschade en de uitvoering van het plan. Ook zijn er afspraken gemaakt over de huurprijzen van de appartementen. Ten aanzien van huurprijzen van de appartementen zijn de volgende afspraken gemaakt (prijspeil van 1 januari 2020). :

1. Exploitant realiseert binnen het exploitatiegebied maximaal 18 appartementen. Bij voltooiing van het initiatief voldoen de in het initiatief opgenomen registergoederen aan het onderstaande woningbouwprogramma, waarbij de genoemde prijzen prijspeil van 1 januari 2020 zijn, de kooprijzen worden verhoogd met de BDB-bouwkostenindex en de huurprijzen overeenkomstig het bepaalde in lid 4 van dit artikel. Dit met uitzondering van de twee huurappartementen genoemd onder a van dit artikel. Deze blijven ten allen tijden onder de maximale huursubsidiegrens. In 2020 is deze grens € 737,14
 - a. 2 (twee) huurappartementen van circa 58 m2 GBO met maximale huurprijs van € 737,14 per/maand;
 - b. 4 (vier) huurappartementen van circa 79 m2 GBO met een maximale huurprijs van € 950,- per/maand;
 - c. 3 (drie) huurappartementen van circa 97 m2 GBO met een maximale huurprijs van € 1.000,- per/maand;
 - d. 3 (drie) koopappartementen van circa 97 m2 GBO met een maximale verkoopprijs van € 275.000,-- VON;
 - e. 1 (één) koopappartement van circa 103 m2 GBO met een maximale verkoopprijs van € 295.000,- VON;
 - f. 2 (twee) koopappartementen van circa 105 m2 GBO met een maximale verkoopprijs van € 300.000,-- VON;
 - g. 1 (één) koopappartement van circa 85 m2 met een maximale verkoopprijs van € 310.000,-- VON;
 - h. 2 (twee) koopappartementen van circa 121 m2 GBO met een maximale verkoopprijs van € 350.000,-- VON.

Raadsvoorstel

De 9 verkoopappartementen genoemd in lid d t/m h mogen ook tot huurappartementen in de vrije sector worden ingezet. De huurprijzen van deze appartementen zijn vastgesteld:

- 3 (drie) huurappartementen van circa 97 m2 GBO met een maximale huurprijs van € 1.000 per / maand;
- 1 (één) huurappartement van circa 103 m2 GBO met een maximale huurprijs van € 1200 per / maand;
- 2 (twee) huurappartementen van circa 105 m2 GBO met een maximale huurprijs van € 1224 per / maand;
- 1 (één) huurappartement van circa 85 m2 met een maximale huurprijs van € 1270 per / maand;
- 2 (twee) huurappartementen van circa 121 m2 GBO met een maximale huurprijs van € 1488 per / maand.

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

Duurzaamheid

Het bouwplan dat de basis is geweest voor het bestemmingsplan zal moeten voldoen aan de meest recente voorwaarden vanuit wet en regelgeving ten aanzien van bouwen. Dit betekent onder andere dat er gasloos gebouwd zal moeten worden.

Participatie

Bij het opstellen van de bouwplannen is door de ontwikkelaar een participatietraject doorlopen met de omgeving.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd worden. Diegenen die een zienswijze hebben ingediend krijgen de mogelijkheid om beroep tegen het bestemmingsplan aan te tekenen bij de Raad van State. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat belanghebbende een beroep aantekenen tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Raadsvoorstel

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan Groesbeekseweg 19
2. Raadsbesluit
3. Bijlage 1; beoordeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Groesbeekseweg 19
4. Bijlage 2; ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Groesbeekseweg 19;
5. Rapportage Verkeerskundig Onderzoek Groesbeekseweg 19, Mook van de Loendersloot Groep
6. Bezonningsstudie Groesbeekseweg 19 Mook van 25 okt 2019 met bijbehorende Memo.
7. Zienswijzen (5);
8. Advies Gelders Genootschap dd 18 februari 2019.

Mook, 9 februari 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,



De gemeentesecretaris
J.M.G. Smits- de Kinkelder



De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen