MM20055718

Belangengroep "de Wolkenkrabber "Mook

GEMEENTE MOOK C.A.
Afdeling Planning
Ingekomen
d.d. 27 OKT. 2020
Nummer
Opbergen O Paraaf .....

Aan de gemeenteraadsleden van
Gemeente Mook en Middelaar
Raadhuisplein 6
6585 AP Mook
Kopie:
burgemeester en wethouders
Gemeente Mook en Middelaar

Mook, 27 oktober 2020

Geachte Heer Van Santvoyk,

Hierbij de zienswijze van belangengroep "De Wolkenkrabber" op het ontwerpbestemmingsplan Groesbeekseweg 19, zoals dat op 28 september 2020 ter inzage is gelegd op het gemeentehuis, zoals wij eerder hebben besproken met de wethouders Wienhoven en Peeters, in maart 2020.

De belangengroep van omwonenden "De Wolkenkrabber" maakt zich grote zorgen over het concept bestemmingsplan voorgesteld door Gommers, waarbij het appartementen complex veel te groot wordt. Wel steunt de belangengroep het idee om het oude bankgebouw aan de Groesbeekseweg 17-19 te vervangen door een kleinschalig gebouw, dat qua omvang overeenkomt met het huidige oude bankgebouw.

De opmerkingen en bezwaren tegen het huidige plan Groesbeekseweg 19, zijn al eerder neergelegd in onze brief van 30 juni 2019, gericht aan Herrendal BV en het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad. In deze zienswijze voeren we nieuwe feiten en argumenten aan.

We denken dat het plan niet voldoet aan de gestelde eisen voor de herinrichting van Groesbeekseweg 19, vastgelegd in hun B&W advies dd 2 augustus 2018 (kenmerk mm18008744) en de brief aan Gommers BV dd 16 0ktober 2018 (kenmerk zm 181800783) (Bijlage 1 en 2). Wij wachten sinds maart 2020 nog altijd op antwoord van B&W waarom zij dit plan ondersteunen en daarmee afwijken van hun eigen eisen en de adviezen van het Gelders Genootschap. Wij vragen de leden van de gemeenteraad nadrukkelijk, de wethouders Wienhoven en Peeters uit te laten leggen waarom ze dit pad hebben gekozen.

Hoogachtend,
De leden van de belangengroep "De Wolkenkrabber"

De leden van de belangengroep "De Wolkenkrabber"

5.1.2e	5.1.2e Bovensteweg
5.1.2e 6	Bovensteweg
5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e	Bovensteweg 2
5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e	5.1.2e

Zienswijze van belangengroep "De Wolkenkrabber" op het ontwerpbestemmingsplan Groesbeekseweg 19.

Oktober 2020.



MM2030 | DE SCHATKAMER
TOEKOMSTVISIE MOOK EN MIDDELAAR 2030 ?

Mook, 1 november 2020,

Geacht college van B&W en overige Gemeenteraadsleden,

Bij dezen de zienswijze van belangengroep "De Wolkenkrabber" op het ontwerpbestemmingsplan Groesbeekseweg 19, zoals dat op 28 september 2020 ter inzage is gelegd op het gemeentehuis, zoals wij eerder hebben besproken met de wethouders Wienhoven en Peeters, in maart 2020.

De belangengroep van omwonenden "De Wolkenkrabber" steunt het plan om het oude bankgebouw aan de Groesbeekseweg 17-19 te vervangen met een nieuw kleinschalig gebouw, dat qua omvang overeenkomt met het huidige oude bankgebouw.

De opmerkingen en bezwaren tegen het huidige conceptplan in het concept bestemmingsplan Groesbeekseweg 19, zijn al eerder neergelegd in onze brief van 30 juni 2019, gericht aan Herrendal BV en het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad. De bezwaren in deze brief blijven bestaan.

Onze belangrijkste bezwaren tegen het ontwerp plan zijn:

1. B&W komen hun eisen gesteld aan Gommers BV over de herinrichting Groesbeekseweg 19 niet na.

Het ontwerp bestemmingsplan voldoet op geen enkele wijze aan de voorwaarden voor herontwikkeling van de Groesbeekseweg 19, zoals neergelegd in het B&W advies dd 2 augustus 2018 (kenmerk mm18008744) (bijlage 1) en de brief aan Gommers BV dd 16 oktober 2018 (kenmerk zm 181800783) (bijlage 2).

2. Het voorgestelde gebouw is te groot.

In de brief aan Gommers BV dd 16 oktober 2018 (kenmerk zm 181800783) wordt duidelijk als voorwaarde gesteld: "*wij kunnen instemmen met een appartementencomplex in twee lagen met een forse kap*".

De hoogte van het hoofdgebouw is 1,5 maal zo hoog als het huidige gebouw en er zijn 4 bouwlagen gepland, twee maal zoveel als de door de gemeente gestelde eisen. Het bebouwde oppervlak van het nieuwe gebouw is twee keer zo groot als het huidige gebouw terwijl de ruimte om groen aan te planten vermindert met 60%. Het bouwvolume verdubbelt ruimschoots van 2650 m^3 tot 5850 m^3 . Kortom: dit is een plan dat niet past is in deze omgeving. Het gebouw is te hoog en te groot (tabel 1). Naar onze mening moeten de oppervlakte, de hoogte en het volume van het gebouw ongeveer hetzelfde blijven als het huidige gebouw (goothoogte 6.0 meter, bouwhoogte 10 meter) en het aantal woonlagen beperkt blijven tot twee zoals de gemeente als voorwaarde stelde.

Tabel 1. Vergelijking huidige (bank) gebouw en het geplande gebouw van Gommers. ***Zie ook bijlage 6 en blz 4.***			
	Huidige gebouw	Plan Gommers	Grootte plan t.o.v. huidige gebouw
Kavel oppervlak	1345 m2	1345 m^2	nvt
Bebouwd oppervlak	265 m^2	535 m^2	200%
Groen	465 m^2	280m^2	-60%
Lengte gevel op 5 meter van de buren	7 meter	22 meter	300 %
Lengte gevel Groesbeekseweg	16 meter	33 meter	200%
Hoogte gebouw	10 meter	15 meter	150%
Bouwvolume	+2650 m^3	+5850 m3	220%
Hoogte gebouw gemeten van niveau Bovenste weg	10 meter	15 meter	150%
Woonlagen	nvt	4	nvt
Aantal wooneenheden	1	18	+1800%

Toelichting.

Door de gemeente werd advies ingewonnen bij het Gelders Genootschap over het eerste plan van 2018 en het tweede plan van 2019. Het genootschap maakte de volgende opmerkingen:

- Advies naar aanleiding van het eerste plan van 2018, dat qua opzet en omvang niet afweek van het huidige plan .
  - Voor de planontwikkeling van de nieuwbouw is een massief bouwwerk niet gewenst"
  - Advies 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 te bereiken.

- Advies naar aanleiding van het huidige plan 2019 (bijlage 3).
  Wij adviseren het bouwvolume aan de Groesbeekseweg in te korten, zodat meer ruimte blijft voor groen op de hoek van de Bovensteweg. Daarnaast adviseren we het nevenvolume in breedte te beperken tot 2 appartementen, zodat meer privacy mogelijk is voor het buurperceel[1].

Visie van de belangengroep "de Wolkenkrabber".

De omwonenden zijn het volledig oneens met de huidige nieuwbouwplannen en voelen zich gesteund door de adviezen van het Gelders Genootschap. Hoewel de gemeente duidelijke voorwaarden heeft gesteld aan herinrichting van de Groesbeekseweg 19, is het onbegrijpelijk dat de gemeente en de projectontwikkelaar de voorwaarden gesteld door de gemeente, de adviezen van het Gelders Genootschap en de opmerkingen van de omwonenden zonder enige toelichting volledig van tafel hebben geveegd.

---

[1] *Zie bijlage 3.* **Dit advies betekent: inkorten van de gevel aan de Groesbeekseweg en aanpassen van de breedte van het nevengebouw tot 2 appartementen dus door deze gevel met 7 meter in te korten tot ongeveer 15 meter zodat in het souterrain en op de begane grond en de eerste verdieping ieder 1 appartement komt te vervallen. De oplossing die nu gekozen is door van 3 appartementen op de eerste verdieping twee te maken voldoet volstrekt niet aan het advies van het Gelders genootschap omdat de gevelbreedte niet ingekort wordt, met alle gevolgen voor de privacy op het buurperceel. Hoewel het Gelders genootschap geen concrete adviezen geeft voor het inkorten van de gevel aan de Groesbeekseweg, zal de architect ook hier een oplossing voor kunnen vinden, waarbij inkorten met 1/3 van de gevellengte voor de hand ligt.**

Een indruk van de huidige situatie en de situatie met een gebouw conform het advies van het Gelders Genootschap en een gebouw volgens voorstel Gommers









3. Er zijn te veel appartementen gepland.

Een appartementengebouw met 18 appartementen is niet acceptabel. De bestemming van het huidige gebouw zou wijzigen van kantoor met één appartement tot 18 appartementen. Dat beïnvloedt de woonomgeving zodanig, dat privacy en woongenot ernstig bedreigd worden. Het huidige kantoorgebouw is momenteel alleen in gebruik tijdens kantooruren en niet in het weekend, 's avonds en 's nachts. Een veel kleiner complex met maximaal 10 appartementen zou tegemoet komen aan onze bezwaren.

Het perceel Bovensteweg 2 is broedgebied van de groene specht, de appelvink, het winterkoninkje (schuwt lichte plekken om te nestelen) en de bosduif. Door het situeren van 10 appartementen in het nevengebouw aan de noord-westzijde kan lichtschade de woonomgeving van deze vogels benadelen. Het argument dat het plan alleen uitvoerbaar is met achttien appartementen, is op niets gebaseerd. De gemiddelde prijzen van appartementen in de regio (gemiddelde vraagprijs in de regio is € 374.000; tabel 3) is zo hoog dat ook met een beperkt aantal appartementen een uitstekende kostendekkende exploitatie kan worden gerealiseerd. Overigens heeft een goed woningmarktonderzoek in samenwerking met de gemeente, zoals geëist door B&W niet plaatsgevonden. Het bellen van een enkele makelaars uit de regio is beslist geen goed woningmarkt onderzoek.

Visie van de belangengroep "de Wolkenkrabber".

Een appartementencomplex met 18 appartementen is schadelijk voor het leef milieu, de privacy van omwonenden en is door de gemiddeld hoge prijzen van appartementen vanuit het oog van bedrijfsvoering absoluut niet noodzakelijk. De belangengroep pleit daarom voor een kleiner gebouw met een maximum van 10 appartementen. **De omwonenden hechten aan een goed woningmarktonderzoek.**

4. Aantasting van de groenstructuur.

In het B&W advies van 2 augustus 2018 (kenmerk mm18008744), blz 4, alinea 3, stellen B&W over het woningbouwprogramma: "*Het perceel Groesbeekseweg is gelegen aan de rand van de stuwwal in een groene omgeving. Wij vinden het wenselijk dat deze groene omgeving behouden blijft. Wij vragen dan ook om bij de verdere uitwerking van het bouwplan aandacht te geven aan een groene inpassing van het bouwplan*"

Het huidige plan komt absoluut niet overeen met de voorwaarde van B&W.

Toelichting:

Door de grootte van het gebouw maakt dat aan de voorwaarden van B&W niet voldaan kan worden: aanpassen van de groenstructuur aan de wens van 'bebouwing in het bos', net zoals alle huizen in de omgeving van de Bovensteweg zijn ingebed in het omliggende bos. Het enorme appartementen complex parasiteert op het groen van belendende percelen en ontneemt het zicht op de prachtige bosrijke omgeving. Wij zijn dan ook van mening dat het gebouw de groen landschappelijke waarde van het dorp schaadt. In deze omgeving, die grenst aan het bos en aan waardevolle natuur, past een

kleiner gebouw dat wordt omzoomd door bomen en dat zodoende wordt opgenomen in de bosrijke omgeving. Het gebouw kan zo een waardevolle bijdrage leveren aan een hoogwaardige woonomgeving, die echt past bij "wonen in het bos".
Voor de bouw van het gebouw dat dicht tegen de erfgrens met het perceel Bovensteweg 2 staat gepland, is het noodzakelijk, alle overhangende takken op het perceel Bovensteweg te kappen en bestaat het reële gevaar dat de wortels van de bomen worden beschadigd of gekapt moeten worden. Door het nevengebouw in te korten met 1 appartement op alle woonlagen, conform het advies van het Gelders Genootschap, wordt dit probleem omzeild.

Visie van de belangengroep "de Wolkenkrabber".
De belangengroep is van mening dat B&W zich niet houden aan de voorwaarden die door hen zijn geformuleerd voor de herinrichting van Groesbeekseweg 19, zoals die zijn vastgelegd in het B&W advies (mm1800-8744) van 2 augustus 2018. De belangengroep pleit voor een kleiner gebouw met mooie groenvoorziening, die past in de filosofie van de ontwikkeling van het dorp aan de zijde van de stuwwal, met als richtsnoer "bouwen in het bos". De belangengroep is tegen een gebouw waaromheen een goede groenstructuur niet kan gedijen en de bomen op de belendende percelen worden bedreigd.

5. Parkeren van bewoners appartementen Groesbeekseweg 19.

In de brief van 16 oktober 2018 (kenmerk zm1000783) aan Gommers BV stellen B&W over parkeren, het volgende:
Rondom het gebouw en in het verlengde aan de Groesbeekseweg is een behoorlijke parkeercapaciteit aanwezig. Wij vinden het wenselijk dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Dit kan eventueel ook met een parkeerkelder. De parkeernorm voor het appartementencomplex zal gebaseerd zijn op de CROW-normen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt vastgesteld met de CROW richtlijnen. Deze zijn onder meer afhankelijk van het aantal appartementen en in welke categorie ze vallen (goedkoop, midden/goedkoop, en duur)

Parkeerbehoefte.
De door de gemeente gebruikte uitgangspunten voor de berekening van de parkeerbehoefte volgens de CROW richtlijnen zijn onjuist. De werkelijke uitgangspunten zijn vastgelegd in de notitie van kennisplatform verkeer en vervoer in de notitie *Parkeren en ruimtelijke ordening een wereld te winnen (www.kpvv.nl) (bijlage 4)*. De door de gemeente gebruikte CROW uitgangspunten zijn flexibel en zodanig toegepast dat zij uitkomen op een capaciteit die precies past. Bij de berekening is uitgegaan van 9 koopappartementen in het midden segment en 9 huurappartementen in het segment midden/goedkoop .
De kenmerken van de geplande appartementen zijn samengevat in onderstaande tabel. Er zijn 13 appartementen met een oppervlakte > 90 m^2 en 5 kleinere (tabel 2).

	Tabel 2. Opbouw van het appartementencomplex Groesbeekseweg 1					
	Appartementen noord-west zijde (oppervlakte in m^2 exlusief 11 m^2 berging)			Appartementen Groesbeekseweg zijde (oppervlakte in m^2 exclusief 11 m^2 berging)		
verdieping	1	2	3	4	5	6
2	93	93m^2	-	128 m^2	128 m2	
1	114	114	-	90 m^2	90 m^2	90 m^2
BG	87 +tuin	40+ tuin	87+tuin	90 m^2	90 m^2	90 m^2
souterrain	87 m^2	40	87 m^2	-	-	-

Gezien de grootte en uitstraling van het complex vraagt de classificatie om aanpassing aan de realiteit. De 13 appartementen > 90m2 moeten als duur geclassificeerd. worden. De gemiddelde vraagprijs van dergelijke appartementen in de regio Mook is namelijk € 3620 per m^2, de gemiddelde vraagprijs € 374.000 (gegevens van funda, oktober 2020). De overige appartementen zouden dan beschouwd kunnen worden als middensegment en goedkoop, De gemiddelde vraagprijzen van 3 kamer appartementen met een oppervlakte van <90 m2 is € 324.000. (tabel 3).

Tabel 3. Vraagprijzen voor appartementen in de regio Mook				
Plaats	**Aantal m^2**	**Prijs per m^2 €**	**Vraagprijs €**	**KAMERS**
Malden	127	3346	425000	3
Cuijk	85	4224	359000	3
Cuijk	99	4192	415000	3
Cuijk	85	4224	359000	3
Cuijk	147	2891	425000	4
Cuijk	95	4158	395000	2
Cuijk	190			
Cuijk	94	2979	280000	3
Cuijk	77	3377	260000	3
Gennep	63	3325	209500	3
Mook	97	3454	425000	3
Mook	95	3421	325000	3
Malden	127+	4192	415000	3
Malden	74	2638	210000	3
Malden	129	3295	425000	3
Groesbeek	138	3442	395000	3
Nijmegen	98	3219	315000	3
Malden	92	2924	269050	3
Donker gearceerde rijen zijn appartementen < 90 m^2				

Dat betekent dat de totale parkeerbehoefte niet 26, maar <u>minimaal</u> 30 parkeerplaatsen is. Gezien het bovenstaande zijn 30 parkeerplaatsen nog aan de krappe kant. Waarom voorbij wordt gegaan aan de behoefte aan goed toegankelijke parkeerplaatsen gereserveerd voor minder validen [2] en opstelplaatsen voor hulpdiensten (artsen, ambulance, politie, brandweer en zorgmedewerkers), zoals beschreven in de integrale nota van toelichting Bouwbesluit 2012, is ons een raadsel. Dit betekent dat het aantal gewone

[2] **Nederland telt 1,6 miljoen (10% van de bevolking) mensen in de leeftijd van 12-79 jaar met een matige of ernstige lichamelijke beperking.(<u>https://www.allesoversport.nl/artikel/feiten-en-cijfers-over-het-aantal-mensen-met-een-beperking</u>). Omdat naar verwachting van de projectontwikkelaar vooral oudere bewoners zullen wonen in het complex is dit percentage waarschijnlijk hoger.**

parkeerplaatsen veel te klein is en ook het aantal plaatsen voor mindervaliden (gepland 1) veel te klein is en minstens 3 moet zijn. Door dit tekort aan parkeerplaatsen ontstaat er in de omliggende straten parkeeroverlast. Daarom moet rondom het gebouw meer parkeerruimte worden gecreëerd.

Tabel 3. Parkeerbehoefte afhankelijk van soort appartement volgens de belangengroep.			
Woningtype	**CROW parkeernorm Zie bijlage 4**	**aantal woningen**	**parkeerbehoefte**
Huur en koop, appartementen, duur	,1,9	12 appartementen ≥ 90 m^2	22,8
Koop /huur appartement midden/goedkoop	1,2	6 appartementen <87 m^2 en 2 van 40 m^2	8,4
Totaal		18	31,2

Parkeren en verkeersveiligheid (**zie ook bijlage 5.**).

Het realiseren van 19 haakse parkeerplaatsen aan de Groesbeekseweg is niet alleen tegen het advies van het Gelders Genootschap, maar is ook uit het punt van verkeersveiligheid zeer onzorgvuldig en gevaarlijk (Om deze te rechtvaardigen doet de initiatiefnemer samen met de gemeente een beroep op de zogenaamde 30 km zone. Echter ter plaatse van het geplande gebouw passeren per etmaal 4456 voertuigen (tabel 4). Gemotoriseerde voertuigen (gemiddelde snelheid > 47 km/uur) en fietsen (> 30 km/uur) komen met grote snelheid van de stuwwal afrijden, met, door de steile afdaling, een veel langere remweg (**zie bijlage 5**!). Daar moeten de geparkeerde auto's achteruit de Groesbeekseweg oprijden. Gemotoriseerde voertuigen passeren daar 4456 maal per dag of wel 3,1 maal per minuut (tabel 4): 4110 lichte voertuigen en 317 middel(zware) voertuigen per etmaal; Tijdens het (schemer) donker is dat 1189 maal (= bijna 1x per minuut) tussen 7-9 uur en 19-23 uur in de periode dat het een deel van het jaar (schemer)donker is. Dat is vragen om grote moeilijkheden. Hier is de veiligheid ernstig in het geding en wordt het gebruik 30 km zone misbruikt, de gemeente handelt daarmee wel juist naar de letter van de wet maar beslist niet in de geest van de wet. Dit terwijl de gemeente verantwoordelijk is voor de verkeersveiligheid en risico aansprakelijk is (kelderluik Arrest, Hoge Raad, 1965)
Zorgelijk is het ontbreken van opstelplaatsen voor hulpdiensten (denk aan brand in het gebouw terwijl er geen plaats is gereserveerd voor de brandweer. Hetzelfde geldt voor ambulances die altijd een gereserveerde opstelplaats moeten hebben bij de ingang van het gebouw.

Tabel 4. verkeersverplaatsingen Groesbeekseweg gemeten in december 2019.			
	Periode	Aantal voertuigen	Aantal voertuigen Per minuut
Ochtendspits	7-9 hr	685	0,48
Avondspits	16-18 hr	898	0,6
Avond	19-23	504	0,35
0verdag	7-19	3682	2,55
Etmaal	0-24	4462	3,1

Vanuit de Groesbeekseweg rijden frequent fietsers, wielrenners (25 km/uur) en auto's (30 km/uur) de Bovensteweg in. Daar zijn de geplande haakse parkeerplekken ongeveer 18 meter vanaf de Groesbeekseweg gepland. Dat betekent dat weggebruikers die 30 km per uur rijden, binnen 2 seconden bij de haakse parkeerplaatsen aankomen, kortom een levensgevaarlijke situatie, vooral voor de frequent passerende en hard rijdende wielrenners.

Visie van de belangengroep "de Wolkenkrabber".

Het is onbegrijpelijk dat B&W akkoord zijn gegaan met het plan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, zeker als men zich realiseert dat Veilig Verkeer Nederland een dringend advies heeft gegeven de verkeerssituatie aan de Groesbeekseweg te verbeteren. Terwijl de gemeente

verantwoordelijk is voor de verkeersveiligheid en risico aansprakelijk is (kelderluik Arrest, Hoge Raad, 1965)
De belangengroep vindt dat de projectontwikkelaar en de gemeente de CROW criteria op een dusdanige wijze hebben toegepast dat het past binnen de mogelijke parkeercapaciteit aan de Groesbeekseweg en de Bovensteweg, Maar deze capaciteit is volstrekt irreëel, temeer daar er geen parkeerplaatsen voor invaliden en voertuigen voor hulpdiensten zijn gepland. Volgens juist toegepaste CROW criteria is de parkeerbehoefte niet 26 parkeerplaatsen, maar minimaal 30, exclusief parkeerplekken voor invaliden en opstelplaatsen voor hulpvoertuigen.
Vanuit het oogpunt van veiligheid moet haaks parkeren met de groots mogelijke kracht worden ontraden (bijlage 5)en daarom moet het aantal parkeerplaatsen aan de Groesbeekseweg drastisch worden teruggebracht, zodat er parallel aan de rijbaan geparkeerd kan worden, hetgeen in lijn is met het advies van het Gelders Genootschap. Dit heeft het voordeel dat de parkeermogelijkheden voor de bewoners gegarandeerd zijn, wat ook de woonomgeving zeer ten goede komt. Ook als alle appartementen t.z.t te koop worden aangeboden, blijft er voldoende parkeerruimte over.

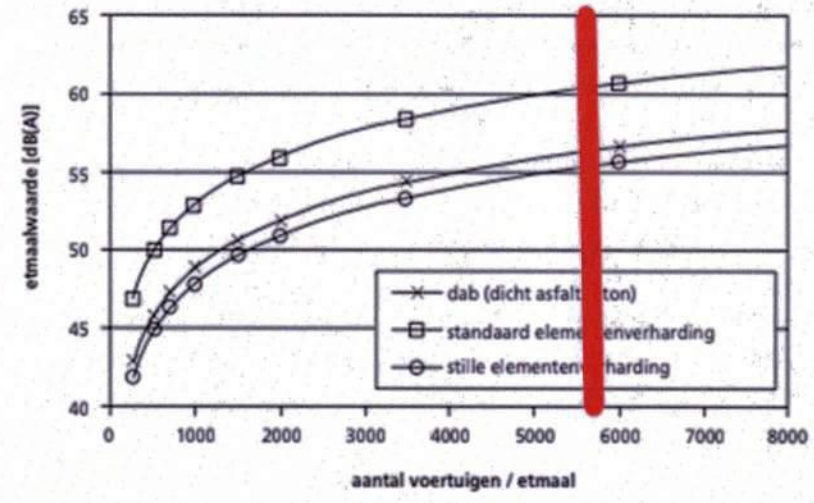
Overlast.

De Groesbeekseweg wordt behandeld als 30 km zone weg. Daarop is de gevelbelasting berekend van het nieuwe gebouw. Echter, uit verkeerstellingen op de Groesbeekseweg, is gebleken dat het aantal verkeersverplaatsingen meer dan 4400 per etmaal is en dat de gemiddelde snelheid tussen de Pastoor Fabritiusweg en de Julianaweg 47 km/uur is en ter plaatse van het gebouw veel hoger. Uit onderstaande grafiek moge duidelijk zijn dat de geluidsoverlast ernstig onderschat wordt als je er van uit gaat dat van een 30 km zone waar normaliter ongeveer 500 voertuigen passeren, wat voor een woonerf een reëele schatting is. Echter niet op de Groesbeekseweg, die als 30 km zone is gebombardeerd, terwijl de gemeente zelf heeft gemeten dat er gemiddeld 47 km/uur wordt gereden, en meer dan 4400 gemotoriseerde voertuigen per etmaal passeren, waarvan een aanzienlijk deel zwaar vrachtverkeer is, terwijl de Groesbeekseweg op geen enkele manier voldoet aan de eisen van een 30 km weg. Zo zijn in 30 km zones, voorrangskruisingen niet gewenst en de gemiddelde snelheid van 47 km/uur duidelijk maakt, dat de snelheidsbeperkende maatregelen niets uithalen en zelfs ongevallen uitlokken. Een dergelijke weg maakt erg veel lawaai, geschat op > 65dB (zie grafiek)met pieken tot 85 dB (door de drempels gemaakt van klinkers). Lawaai, waarvan de omwonenden last en gezondheidsschade ondervinden[3], zeker als zij tegenover een solide gevel van 495 m2 wonen, die al dat geluid hun kant op zal kaatsen[4]. De gevolgen van de situatie die ontstaat na het bouwen van het appartementencomplex, is vanuit verkeersveiligheid onbegrijpelijk. Het is niet te begrijpen, dat B&W een dergelijke situatie tolereert en zelfs verdedigt. Vanuit milieutechnisch oogpunt en het oogpunt van geluidsoverlast voor omwonenden een ontoelaatbare situatie en vanuit het oogpunt van burgerlijk fatsoen volstrekt onacceptabel. De gevels aan de zuid-oost zijde en aan de Groesbeekseweg zullen daarom geluiddempend moeten worden geconstrueerd.

---

[3] Lawaai van > 4400 voertuigen zorgt voor stress en gezondheidsschade. Vooral als je de hele dag door wordt blootgesteld aan hard geluid, is dat slecht voor je. Je hebt meer stress en dat geeft een verhoogde kans op hart- en vaatziektes. En slapen of geconcentreerd werken, gaat natuurlijk ook een stuk beter bij een niet te hoog geluidsniveau. (De Ingenieur 6 augustus 2018: GEVEL ALS GELUIDDEMPER)

[4] Glazen, stalen en betonnen gevels weerkaatsen zoveel verkeerslawaai dat op straat een oncomfortabel geluidsniveau kan ontstaan. De Duitse onderzoeker Jochen Krimm laat zien dat de gevels die dit probleem veroorzaken, het ook kunnen oplossen. 'Architecten moeten hiermee aan de slag.
(De Ingenieur 6 augustus 2018: GEVEL ALS GELUIDDEMPER)



DE ETMAALWAARDE AFHANKELIJK VAN DE VOERTUIGINTENSITEIT VOOR EEN TYPISCHE 30 KM/H-STRAAT

Privacy.

In uw B&W advies dd 2 augustus 2018 (kenmerk mm18008744), blz 6, alinea 3, stelt u: Het perceel Groesbeekseweg 19 grenst aan de woning op Bovensteweg 2 en Groesbeekseweg 21 Zowel bij de wand grenzend aan Bovensteweg 2 als de wand die grenst aan Groesbeekseweg 21 zal rekening gehouden moeten worden in verband met de privacy.

Het gebouw, zowel aan de Groesbeekseweg zijde als aan de noord-west zijde, schenden de privacy van vooral de huizen aan de Groesbeekseweg 21, 24,26, 28 en 17. Het huis aan de 5.1.2e en de huizen aan de 5.1.2e De omwonenden vinden dat niet acceptabel.

Visie van de belangengroep "de Wolkenkrabber".

De toename van de geluidsoverlast door het appartementengebouw en de inbreuk op de privacy van bewoners in tenminste negen woningen, vindt de belangengroep onacceptabel. Het beroep dat B&W doet op de mogelijkheden van de Groesbeekseweg als 30 km zone, is juist volgens de letter van de wet maar volkomen niet naar de geest van de wet, omdat de weg op geen enkele wijze voldoet aan de eisen van 30 km wegen/zones Dat blijkt uit de enorme verkeersbelasting en de gemeten hoge gemiddelde snelheden. Dat B&W akkoord gaat met het huidige plan en zich niets gelegen laat liggen aan het advies van Veilig Verkeer Nederland om de veiligheid op de Groesbeekseweg te verbeteren is volstrekt onbegrijpelijk. Om geluidsoverlast te voorkomen moeten geluiddempende gevels worden geconstrueerd.

De omwonenden verenigd in de belangengroep "de wolkenkrabber" hebben ernstig bezwaar tegen het concept bestemmingsplan Groesbeekseweg 19 om de volgende redenen:

1. ***Het voorstel bestemmingsplan is volledig in strijd met het advies van B&W van 2 augustus 2018 (kenmerk mm18008744) en de brief van B&W aan Gommers BV Nijmegen dd 16 oktober 2018 9Kenmerk zm1800783).***
2. ***Het gebouw is veel te groot en past niet in de bosrijke omgeving.***
3. ***Het gebouw bedreigt de groenstructuur en past niet bij de visie van de gemeente over dit deel van het dorp: "bouwen in het bos" en bedreigt de ecologische structuur.***
4. ***B&W brengen de verkeersveiligheid in gevaar, terwijl zij het dringende advies van Veilig Verkeer Nederland hebben gekregen om deze veiligheid juist te verbeteren.***
5. ***Het aantal parkeerplaatsen is volstrekt onvoldoende en haakse parkeerhavens aan de Groesbeekseweg en Bovensteweg zijn gevaarlijk en ontsieren de dorpse uitstraling van Mook.***
6. ***Het gebouw in haar huidige vormgeving veroorzaakt ernstige overlast en schaadt de privacy van omwonenden in hoge mate.***

Bijlage 1

2m18.00783

B&W Advies

Gemeente Mook en Middelaar

Bureau:	Samenleving	*Datum:*	2 augustus 2018
Samensteller:	College van B&W van Mook en Middelaar		
Overleg:	Samenleving	*Documentnummer:*	mm18008744
Portefeuillehouder:	Wethouder C.G.P.M. Peters en G.J.M. Wienhoven	*Openbaar:*	Ja
Raadscommissie:	N.v.t	*Nee, vanwege:*	
Commissie d.d.:		*OR inlichten:*	
Raadsvergadering d.d.:		*Inwerkingtreding besluit:*	

Akkoord Afdelingshoofd		Opmerkingen:
Akkoord Secretaris		Opmerkingen:

Akkoord Burgemeester		Opmerkingen:
Akkoord Wethouder		10.10.2018.
Akkoord Wethouder		* Conform advies;
Akkoord Wethouder		* In brief passage duurzaamheid opnemen.
Bespreken Burgemeester		
Bespreken Wethouder		
Bespreken Wethouder		
Bespreken Wethouder		Datum beslissing B&W:

1. Onderwerp

Herontwikkeling Groesbeekseweg 19 te Mook

2. Voorstel om te besluiten

- Onder voorwaarden instemmen met het principeverzoek voor de herontwikkeling van Groesbeekseweg 19 te Mook;
- Instemmen met de concept brief aan de initiatiefnemers.

3. Toelichting

Inleiding / Aanleiding
Gommers Nijmegen BV heeft een principeverzoek ingediend voor een herontwikkeling van het perceel Groesbeekseweg 19 te Mook. Naar aanleiding van het verzoek heeft het Gelders Genootschap een onafhankelijk stedenbouwkundig advies uitgebracht. De initiatiefnemers hebben vervolgens een inhoudelijke reactie gegeven en aanpassingen doorgevoerd op het oorspronkelijk plan. Mede op basis van het advies van het Gelders Genootschap is nu een integrale afweging gemaakt en een advies opgesteld. De integrale afweging heeft uiteindelijk geleid tot een positief advies. Wel zijn er voorwaarden gekoppeld aan dit positief advies.

Probleemstelling / Centrale vraag
Is het college van B&W bereid om medewerking te verlenen aan een herontwikkeling van Groesbeekseweg 19 te Mook te behoeve van woningbouw?

Oplossingsrichtingen
Niet van toepassing.

Afweging
Het principeverzoek betreft een herontwikkeling van de locatie Groesbeekseweg 19 te Mook. Het gaat om een kantoorlocatie waar tot voor kort een accountantskantoor was gevestigd. In het verleden heeft de Rabobank hier een kantoor gehad. Het gaat om een perceel met kadastraalnummer A 3934 met een oppervlakte van 1660 m2. In het bestemmingsplan Mook-Molenhoek heeft de locatie de bestemming 'Gemengd'. Het bouwblok binnen de bestemming heeft een oppervlakte van ongeveer 550 meter. Binnen het bouwblok mag een gebouw worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Binnen de bestemming 'gemengd' zijn de functies kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Alle drie wel beperkt tot de eerste bouwlaag. Daarnaast is wonen toegestaan, met dien verstande dat geen woningen zijn toegelaten op de eerste bouwlaag. Het principeverzoek gaat uit van de sloop van het kantoor en nieuwbouw van een wooncomplex met 23 appartementen. Een deel van deze appartementen (15 in totaal) zou geschikt zijn voor starters op de woningmarkt. Het verzoek past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Wanneer de gemeente Mook en Middelaar het wooncomplex mogelijk wil maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien. Om een goede afweging te kunnen maken is het principe verzoek getoetst aan het woonbeleid van de gemeente en andere verschillende relevante beleidsvelden. Verder is het initiatief getoetst aan diverse (ruimtelijke) aspecten. Het gaat om de aspecten: ruimtelijke kwaliteit, verkeer en parkeren, milieuaspecten (bijvoorbeeld geluid), duurzaamheid en bodem.

Woonbeleid
De gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft in mei 2017 de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie dient gezien te worden als een uitwerking van het regionaal woonbeleid van Noord Limburg zoals dat is opgeschreven in de regionale woonvisie Noord Limburg. In zowel de regionale woonvisie Noord Limburg als in de gemeentelijke woonvisie is een woningbouwprogramma opgenomen voor Mook en Middelaar. Dit woningbouwprogramma is de basis voor nieuwbouw de aankomende jaren. Wanneer de gemeente nieuwe initiatieven van meer dan 10 woningen wil toevoegen aan het woningbouwprogramma dan zal dit met de regio moeten worden afgestemd. Voor het centrum van Mook zijn 50 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. Deze woningen

zijn gereserveerd voor diverse locaties binnen het centrum van Mook. Op dit moment worden in het centrum in ieder geval het woonzorgcomplex met de aanvullende grondgebonden woningen gebouwd. Het gaat om 8 grondgebonden woningen en 13 appartementen. Daarnaast worden 24 wooneenheden gerealiseerd in de woonzorgvoorziening. Deze zorgwoningen worden niet meegeteld in het woningbouwprogramma. Het gaat hier immers om zogeheten wooneenheden waar 24-uurs zorg geboden wordt. Deze eenheden vallen onder een maatschappelijke bestemming en dienen niet gezien te worden als reguliere wooneenheden. Dit betekent dat nog 29 woningen binnen het centrum van Mook kunnen worden toegevoegd. Andere mogelijke ontwikkellocaties in het centrum van Mook zijn de locaties Rijksweg 84 (de voormalige Centra) en mogelijk de locatie Koningin Julianastraat 3/3a (voormalig Pellus gebouw). Op dit moment is het onduidelijk of en welke ontwikkelingen er precies zullen gaan plaatsvinden op de genoemde locaties. Ten aanzien van de locatie Rijksweg 84 wil de gemeente dat hier appartementen gerealiseerd worden. Ook ten aanzien van de locatie aan de Koningin Julianastraat zijn er mogelijkheden voor appartementen.

De locatie Groesbeekseweg 19 ligt in de directe nabijheid van het centrum van Mook. De afstand tot het gemeenschapshuis is ongeveer 100 meter. Gezien de ligging en de beperkte afstand tot de andere projecten in het centrum van Mook wordt geadviseerd om dit plan te zien als onderdeel van het woningbouwprogramma voor het centrum van Mook. De 23 woningen zoals in het principeverzoek zijn benoemd passen binnen de plancapaciteit voor het centrum van Mook. Andere (woningbouw) plannen komen hierdoor niet in gevaar.

In de woonvisie wordt voor de toets van nieuwe woningen verwezen naar een afwegingskader. Dit afwegingskader is opgenomen als bijlage van de woonvisie. Het afwegingskader gaat uit van 3 afwegingen. Het verzoek om 23 appartementen te realiseren is aan dit kader getoetst. Ten eerste dient getoetst te worden of het bouwplan kwantitatief past binnen de woonvisie. Door het bouwplan onder de capaciteit van het centrumplan Mook te schuiven wordt aan deze voorwaarde voldaan. De tweede vraag is of de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval gaat het om een kantoorgebouw dat geruime tijd leeg staat. Gezien de huidige markt is het voorstelbaar dat het lastig is om een nieuwe huurder voor het pand te vinden. Het feit dat er geen huurder is gevonden is waarschijnlijk ook één van de redenen geweest dat er is gezocht naar een andere functie/invulling van de locatie. Verdere leegstand kan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving verder aantasten. Dit is onwenselijk. Door de locatie een nieuwe duurzame ontwikkeling te geven is de kwaliteit voor de toekomst gewaarborgd. Geconstateerd wordt dat de planontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt. Het aspect ruimtelijke kwaliteit zal later in dit advies nader worden behandeld. Tot slot wordt gevraagd of het woningbouwprogramma passend is binnen de woonvisie. Wanneer dit niet het geval is dient het verzoek aangepast te worden. Het bouwplan gaat uit van 23 appartementen in totaal. Hiervan zouden 15 appartementen met een oppervlakte tussen de 45 en 55 meter geschikt moeten zijn voor starters. In het verzoek staat niet in welke prijsklasse deze woningen vallen. Het is belangrijk om hier meer duidelijkheid over te krijgen. In de woonvisie van de gemeente zijn bewust geen harde aantallen benoemt voor het nieuwbouwprogramma. Gesteld wordt dat de nieuwbouwproductie dient aan te sluiten bij de actuele vraag. Op basis van een analyse van de woningmarkt wordt in de woonvisie gesteld dat er behoefte is aan woningen in de verschillende (prijs)segmenten. Geconstateerd wordt dat er zowel behoefte is aan meer sociale huur alsook aan huurwoningen in de vrije sector en dan met name het middensegment (prijsklasse tussen de € 700 en € 1000). In de woonvisie is specifiek aandacht voor starters- en jongere huishoudens. Het is gewenst om ook voor deze doelgroep te bouwen.

Het bouwplan zoals nu voorligt gaat uit van 23 appartementen, waarvan 15 startersappartementen. De startersappartementen hebben een grootte van 45 m2 tot 55 m2. Op basis van het verzoek is niet duidelijk welke prijsklasse de initiatiefnemer in gedachten heeft voor deze startersappartementen. In de gemeentelijke woonvisie worden bedragen genoemd van € 400 tot € 500 per maand. Het is de vraag of deze prijzen hier haalbaar zijn.

In het centrum van Mook zijn meerdere locaties waar woningen zijn gedacht. Eén van deze locaties is Rijksweg 84 (voormalige Centra). De gemeente wil deze locatie verkopen ten behoeve van een herontwikkeling en heeft bij de verkoop als voorwaarde meegegeven dat bij het woningbouwprogramma rekening gehouden moet worden met de gemeentelijke wens om hier goedkope wooneenheden te realiseren. Het is de vraag of een tweede locatie in de directe nabijheid van Rijksweg 84 een soortgelijk programma moet hebben. De verwachting is dat een dergelijk aantal 'goedkope' appartementen in Mook niet aansluit bij de behoefte. De verwachting is dat er in Mook wel behoefte is aan goedkope appartementen voor onder andere starters, maar beperkt. Naast de 15 startersappartementen zijn er 8 andere appartementen gedacht. Het is niet duidelijk in welke prijsklasse deze appartementen komen. In de woonvisie staat dat er ruimte is huurwoningen in de vrije sector. Het lijkt wenselijk om een deel van de appartementen te realiseren in het middensegment met een prijs tussen de € 700 en € 1000.

Zoals eerder aangegeven dient er bij nieuwbouw vraaggericht ontwikkeld te worden. Oftewel het toekomstige aanbod dient aan te sluiten bij de actuele vraag. Wat deze vraag precies is, is lastig om te bepalen. Daarnaast kan de behoefte in een korte tijd veranderen. Op basis van een inschatting van de huidige markt in Mook en gezien de andere woningbouwontwikkelingen in de directe nabijheid van het perceel wordt geadviseerd om weliswaar in te stemmen met het planinitiatief, maar vooralsnog niet met het gewenste programma. Het daadwerkelijke programma zal bepaald moeten gaan worden op basis van een goed marktonderzoek en in samenwerking met de gemeente. Het is aan de initiatiefnemers om dit marktonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek zal vervolgens ook gebruikt kunnen worden als onderbouwing van het initiatief in het kader voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Gezien de landelijke wetgeving is het noodzakelijk om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*" (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Overige beleidsaspecten, regionaal, provinciaal en landelijk
In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2014 staat het provinciaal beleid. Deze visie is voor de verschillende beleidsvelden uitgewerkt in een regionale visie. Uit de regionale uitwerkingen van het POL2014 met betrekking tot detailhandel, kantoren en bedrijfslocaties blijkt dat er in Mook geen, of beperkte, behoefte bestaat aan deze genoemde functies. Het omzetten van deze kantoorlocatie naar woningbouw past in een tendens die vaker zichtbaar is in kleine kernen. Door de locatie een nieuwe bestemming te geven wordt verloedering voorkomen.

Ruimtelijke kwaliteit
Het principeverzoek is ter advisering voorgelegd aan het Gelders Genootschap met het verzoek om advies uit brengen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Naast een advies heeft het Gelders Genootschap de notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Het Gelders Genootschap is

van mening dat het initiatief te groot en te stedelijk is voor deze locatie. Het Gelders Genootschap geeft aan dat zij een voorkeur heeeft voor behoud van het bestaande pand. Wanneer dit niet haalbaar is, wordt geadviseerd om nieuwbouw te realiseren met een dorpse architectuur, met respect voor de ligging aan de bosrand. Het advies van het Gelders Genootschap met daarbij de 'stedenbouwkundige randvoorwaarden' is bij dit advies gevoegd. In de 'stedenbouwkundige randvoorwaarden' wordt een beschrijving gegeven van de ligging van het perceel; in welke context bevindt zich de locatie. Op basis van deze context zijn randvoorwaarden meegegeven ten behoeve van een herontwikkeling. In het stuk staat dat wanneer behoud en herbestemming van het huidige pand niet tot de mogelijkheden behoort nieuwbouw mogelijk is op ongeveer de positie van het bestaande gebouw zodanig dat er voldoende ruimte is om het beeld van 'bebouwing in het bos' te bereiken. De nieuwbouw zal moeten aansluiten op het dorpse karakter. Twee lagen met een forse kap behoort tot de mogelijkheden. Het Gelders Genootschap is van mening dat de karakteristieke gevelbanden een plaats moeten krijgen in het nieuwbouwplan. Voor de overige randvoorwaarden wordt verwezen naar het stuk van het Gelders Genootschap.

Bij brief van 19 juni 2018 hebben de initiatiefnemers gereageerd op het advies van het Gelders Genootschap. Bij deze reactie is een aangepast plan gevoegd waarbij rekening is gehouden met het advies van het Gelders Genootschap. In de reactie van 19 juni wordt aangegeven dat hergebruik van het bestaande pand niet haalbaar is. Een transformatie tot woongebouw levert een beperkt aantal te realiseren appartementen op, waarvan de indeling en functionaliteit niet aan de eisen van deze tijd beantwoorden. De initiatiefnemers geven aan dat zowel vanuit financieel economisch perspectief als vanuit bouwkundig oogpunt een transformatie naar woningen niet haalbaar is. Het Gelders Genootschap geeft aan dat wanneer behoud van het bestaande pand niet haalbaar is, het bouwvlak ten opzichte van de bebouwing in licht mate kan worden uitgebreid. Door de initiatiefnemers wordt aangegeven dat de verschillen in maatvoering tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw beperkt zijn. Naast een lichte uitbreiding aan de achterzijde vindt er een verbreding plaats aan de zijde van de Groesbeekseweg. Hier wordt het front verbreed ten opzichte van het huidige gebouw. De huidige frontbreedte is ongeveer 20 meter. In het nieuwbouwplan gaat de frontbreedte naar circa 30 meter. Door de frontbreedte te vergroten wordt niet alleen een groter gebouw mogelijk, maar wordt ook een rooilijn gecreëerd die evenwijdig loopt met de Bovensteweg en gelijk is aan de buren, 5.1.2e Aldus de initiatiefnemers is een groter gebouw op deze locatie aan de Groesbeekseweg wel degelijk aanvaardbaar. Daar komt bij dat een beperking van de omvang van het gebouw zal leiden tot een beperking in het te realiseren programma.

Naar aanleiding van het advies van het Gelders Genootschap heeft de initiatiefnemer aanpassingen doorgevoerd die aansluiten bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden die het Gelders Genootschap heeft opgesteld. Het aangepaste plan gaat uit van twee lagen met een forse kap, zoals ook wordt benoemd in het advies van het Gelders Genootschap. Het gebouw wordt wel groter dan het Gelders Genootschap voorstelt. Dit wordt veroorzaakt door een vergroting van het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel. Daarnaast wordt de frontbreedte aan de Groesbeeksweg vergroot. De vergroting van het bebouwing aan de achterzijde past binnen het huidige bouwvlak van het bestemmingsplan. De grotere frontbreedte aan de Groesbeekseweg niet. De vraag is of dit volume te groot wordt en niet past in de omgeving. Gezien de beperkte uitbreiding ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan en het feit dat in het aangepaste plan gewerkt wordt met een door het Gelders Genootschap voorgestelde kap wordt het plan zoals nu voorligt als acceptabel gezien. Wel zal bij de verdere uitwerking van het bouwplan rekening gehouden moeten

worden met randvoorwaarden zoals benoemd zijn in het advies van het Gelders Genootschap. Het gaat dan bijvoorbeeld om een goede groenstructuur en de aansluiting bij het dorpse karakter.

Het Gelders Genootschap vraagt specifiek aandacht voor de bestaande karakteristieke gevelbanden op het huidige pand. Wanneer wordt gekozen voor een variant waarbij het huidige pand gesloopt moet worden adviseert het Gelders Genootschap om deze gevelbanden terug te plaatsen. Geadviseerd wordt om dit advies over te nemen en de ontwikkelaar te vragen om de gevelbanden een plek te geven in het nieuwbouwplan.

Het perceel Groesbeekseweg 19 grenst aan de woning van Bovensteweg 2 en Groesbeekseweg 21. Zowel bij de wand grenzend aan het perceel van Bovensteweg 2 als de wand die grenst aan Groesbeekseweg 21 zal rekening gehouden moeten worden met deze woningen dit name in verband met de privacy. Zowel de Bovensteweg 2 als de Groesbeekseweg 21 zijn door middel van hoge bomen van het perceel Groesbeekseweg 19 gescheiden. Wanneer dit initiatief een vervolg krijgt zal aan de initiatiefnemers gevraagd worden om bij de verdere uitwerking van het bouwplan extra aandacht te geven aan een goede inpassing en afstemming met de omgeving.

Verkeer en parkeren
De parkeernorm hangt af van het soort appartement. In dit geval is nog niet duidelijk hoeveel appartementen er gerealiseerd gaan worden en in welke prijsklasse. Wanneer uitgegaan wordt van koopappartementen in het midden segment in de schil van het centrum in een niet stedelijke omgeving ligt de parkeernorm tussen de 1,3 en 2,1 per woning. Wanneer uitgegaan wordt van goedkope appartementen ligt de norm tussen de 0,8 en 1,6. Het plan zoals nu voorligt gaat uit van 23 appartementen waarvan 15 appartementen in de goedkope prijsklasse en 9 in het middensegment. Wanneer uitgegaan wordt van 1 parkeerplaats voor een goedkoop appartement en 1,5 parkeerplaats bij een appartement in het middensegment zijn er 27 parkeerplaatsen nodig. In de stedenbouwkundige schets zijn 26 parkeerplaatsen ingetekend. Er is dus een behoorlijk parkeercapaciteit. Daarnaast zijn er misschien mogelijkheden om het parkeren voor een deel onder het gebouw te realiseren, dit vanwege het aanwezige hoogteverschil op het perceel. Op dit moment wordt ingeschat dat het parkeervraagstuk kan worden opgelost. Wanneer het plan verder uitgewerkt wordt zal ook het parkeervraagstuk verder uitgewerkt en onderbouwd moeten worden. Insteek is dat parkeren in principe op eigen terrein plaatsvindt. Het Gelders Genootschap adviseert om de voorziene parkeerplaatsen groen in te passen zodat het groene karakter behouden blijft.

De ontsluiting van het perceel is voorzien via de Bovensteweg. Dit is vanwege verkeerstechnische redenen ook het meest voor de hand liggend.

Milieuaspecten
Het aspect geluid is naar verwachting geen belemmering voor dit plan. Dit zal wel nader onderbouwd moeten worden door het inzichtelijk maken van het aantal vervoersbewegingen. Ten aanzien van bodem zal inzichtelijk gemaakt moeten worden dat de bodem geschikt is.

Duurzaamheid
Mocht dit plan doorgang vinden dan zal bij het bouwen rekening gehouden worden met de nieuwe strenge bouwregels ten aanzien van duurzaam bouwen. Er zal onder andere gasloos gebouwd moeten worden. Wanneer het college van B&W instemt met het principeverzoek zal de ontwikkelaar gestimuleerd worden om een zo duurzaam mogelijk gebouw te realiseren.

Groen
Het perceel Groesbeekseweg 19 ligt binnen een zone van waardevolle houtopstand. De doelstelling hier is het behoud en herstellen van een lommerrijke woonomgeving en een groene overgangsfase van bebouwing naar bos. Wanneer er bomen met een stamdiameter van meer dan 10 cm gekapt moeten worden is een omgevingsvergunning nodig. De zone waardevolle houtopstand sluit aan bij het advies van het Gelders Genootschap waarin wordt geadviseerd om het beeld 'bebouwing in het bos' te bereiken Een goede inpassing in het groen zal dan ook als voorwaarde meegegeven moeten worden wanneer het plan verder uitgewerkt wordt.

Conclusie
Op basis van een integrale afweging wordt geadviseerd om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief om de locatie om te zetten naar een appartementencomplex. Ten aanzien van het woningbouwprogramma wordt geadviseerd om dit in overleg met de initiatiefnemers nader te bepalen. Het woningbouwprogramma zal in ieder geval moeten aansluiten op de actuele behoefte. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal rekening gehouden moeten worden met de ligging van het perceel aan de rand van de stuwwal. Hierbij zal aansluiting gezocht moeten worden bij de randvoorwaarden zoals genoemd in het advies van het Gelders Genootschap. Onder welke voorwaarden meegewerkt wordt staat vermeld in de brief aan de initiatiefnemers. Deze brief is onderdeel van het besluit.

4. Financiële consequenties

FCL / ECL	
Bedrag	€
Restbedrag	€
Budgethouder	
Overleg FB	

Toelichting

5. Ingewonnen adviezen

Advies intern / derden
Ten behoeve van het B&W advies is aan diverse beleidsmedewerkers gevraagd om advies.
Ten aanzien van het aspect ruimtelijke kwaliteit is het Gelders Genootschap om advies gevraagd.

Advies duurzaamheid
Het advies ten aanzien van duurzaamheid is in het integrale advies verwerkt. Het streven is om een duurzaam gebouw te realiseren. Op welke manier dit gaat gebeuren zal in de verdere uitwerking van het plan duidelijk moeten worden. Afspraken ten aanzien van duurzaamheid kunnen worden vastgelegd in de exploitatie overeenkomst.

Advies participatie
Op dit moment is participatie nog niet aan de orde. Het is nu aan de ontwikkelaar om het plan verder uit te werken. Uiteindelijk zal het plan vertaald moeten worden in een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan zal in ieder geval een inspraakprocedure moeten doorlopen.

Het is wenselijk dat voor de formele procedure gestart wordt de omgeving actief wordt meegenomen bij de planvorming en het planproces. In welke vorm dit zal gebeuren zal in overleg met de ontwikkelaar nader bepaald worden. Doel van het participatietraject is om draagvlak te creëren voor het plan en daarnaast de kwaliteit van het plan te vergroten.

Communicatieadvies
Op dit moment is communicatie nog niet aan de orde. De initiatiefnemer zal eerst het plan, in overleg met de gemeente, verder moeten uitwerken. In overleg met de initiatiefnemer zal vervolgens bepaald worden welke procedure doorlopen zal worden en welke communicatie hierbij hoort.

Juridisch advies
JZ heeft geen bezwaar tegen de inhoud van dit advies.

Overige bedrijfsvoeringsaspecten
Op dit moment niet van toepassing.

6. Uitvoering / Planning

De initiatiefnemers zullen gevraagd worden om hun plannen aan te passen en uit te werken. Op termijn zal ten behoeve van het bouwplan een bestemmingsplan in procedure gebracht moeten worden. Het is wenselijk dat dit principe besluit niet tot in de eeuwigheid betekent dat het college van B&W wil meewerken aan dit initiatief. Het bouwplan kan immers ontwikkelingen elders tegen houden. Het is verstandig om een bepaalde termijn te koppelen aan het besluit om medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt om het besluit om medewerking te verlenen in principe een geldigheid heeft van één jaar. Dit betekent dat wanneer niet binnen één jaar geen (voor)ontwerp bestemmingsplan in procedure is gebracht het besluit om medewerking te verlenen komt te vervallen.

7. Bijlage(n)

- Principeverzoek van 2 februari 2018;
- (Stedenbouwkundige) tekening behorende bij het principeverzoek van 2 februari 2018;
- Advies Gelders Genootschap van 30 april 2018;
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden Groesbeekseweg 19 te Mook van het Gelders Genootschap (26 april 2018);
- Reactie initiatiefnemers op advies Gelders Genootschap, d.d. 19 juni 2018;
- Laatste stedenbouwkundige schetsen (dd 18 juli 2018).

Bijlage 2

MM18009185

Gemeente Mook en Middelaar

Postadres: Postbus 200, 6585 ZK MOOK
Bezoekadres: Raadhuisplein 6 Mook
Telefoon: (024) 696 91 11
Fax: (024) 696 19 39
E-mail: gemeente@mookenmiddelaar.nl
Internet: www.mookenmiddelaar.nl

Gommers Nijmegen BV
t.a.v. Rene Gommers
Postbus 6566
6503 GB NIJMEGEN

VERZONDEN 16 okt. 2018

Uw kenmerk:
Uw brief van: 28-02-2018
Ons kenmerk: ~~SL/BT 2018~~ 2m10.007703
Inlichtingen: B.J. Tolkamp
Telefoon: 06-50007368
Afdeling: Samenleving
Datum: 15 oktober 2018
Onderwerp: Groesbeekseweg 19 te Mook

Geachte heer Gommers,

U heeft begin van 2018 een principeverzoek ingediend voor een herontwikkeling van de Groesbeekseweg 19 te Mook. U wilt graag het huidige kantoorpand slopen en daarvoor een appartementencomplex met 23 wooneenheden terugbouwen. Naar aanleiding van een onafhankelijk stedenbouwkundig advies van het Gelders genootschap heeft u een inhoudelijke reactie gegeven en uw bouwplan aangepast. Wij hebben nu op basis van een integrale afweging besloten om onder voorwaarden in te stemmen met uw principeverzoek. In deze brief kunt u lezen welke voorwaarden wij willen koppelen aan onze medewerking.

Woningbouwprogramma
Uw planinitiatief gaat uit van 23 woningen waarvan 15 appartementen in een prijsklasse geschikt voor jongeren met een oppervlakte tussen 45 en 55 m2. Wij betwijfelen of dit woningbouwprogramma aansluit bij de behoefte in Mook. Graag gaan we samen met u in overleg over het gewenste woningbouwprogramma. Het lijkt ons goed om dit nader te onderzoeken, dit mede in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking, en gezamenlijk een definitief programma te maken.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Wij kunnen instemmen met een appartementencomplex in twee lagen met een forse kap op de voorgestelde footprint. Wel vragen wij u om bij de verdere uitwerking van het bouwplan expliciet rekening te houden met de volgende aspecten:

- 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 perceel Groesbeekseweg is gelegen aan de rand van de stuwwal in een groene omgeving. Wij vinden het wenselijk dat deze groene omgeving behouden blijft. Wij vragen dan ook om bij de verdere uitwerking van het bouwplan aandacht te geven aan een groene inpassing van het bouwplan;
- Op het huidige gebouw zitten karakteristieke gevelbanden. Wij vinden het wenselijk dat deze gevelbanden behouden blijven. Wij vragen jullie te onderzoeken of deze gevelbanden een plek kunnen krijgen in het bouwplan;
- Rondom het gebouw en in het verlengde aan de Groesbeekseweg is een behoorlijke parkeercapaciteit aanwezig. Wij vinden het wenselijk dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Dit kan eventueel ook met een parkeerkelder. De parkeernorm voor het appartementencomplex zal gebaseerd zijn op de CROW-normen.

Duurzaamheid
Wij vinden het belangrijk dat er duurzaam gebouwd wordt. Graag gaan we met u in gesprek om een duurzaam gebouw te realiseren. Afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen willen we vastleggen in de anterieure overeenkomst.

Procedure en participatie
Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het opstellen van het bestemmingsplan met daarbij een goede ruimtelijke onderbouwing laten we over aan de initiatiefnemers. Daarnaast zal gekoppeld aan de toekomstige ontwikkeling en voorafgaand aan het (ontwerp)bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden.

Wij hechten veel waarde aan een goede communicatie en participatie met de omgeving. Dit betekent dat we voordat we met de formele procedure starten we de omgeving de ruimte willen geven om te reageren op jullie plannen. In welke vorm het communicatie- en participatieproces opgepakt gaat worden zal in overleg nader bepaald moeten worden.

Vervolg
Ons besluit om medewerking te verlenen aan uw initiatief is niet tot in lengte van jaren geldig. Wij zien graag dat u op korte termijn uw plannen samen met ons verder uitwerkt en omzet in een ontwerpbestemmingsplan. Wanneer binnen één jaar na verzenddatum van deze brief geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vervalt dit besluit en zullen wij bij een eventueel vervolg een nieuw besluit moeten nemen.

Wij zullen naar aanleiding van ons besluit op korte termijn met u contact leggen en een overleg inplannen. Wanneer u nog nadere informatie wil of vragen heeft naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar de heer B. J. Tolkamp. Zijn telefoonnummer vindt u bovenaan deze brief.

Hoogachtend

Het College van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,
namens deze,



Hoofd afdeling Samenleving
mr. J. de Graaf

Bijlage 3

GELDERS genootschap

Gemeente Mook en Middelaar
t.a.v. 5.1.2e
Postbus 200
5.1.2e MOOK

Arnhem, 18 februari2019

Betreft Stedenbouwkundig Advies
Groesbeekseweg 1 te Mook
Onze referentie JB/k.2019014

Geachte 5.1.2e,

In het verlengde van ons advies van 30 april 2019 reageren wij op de nieuwe schets van Bulkens Architecten gedateerd februari 2019 voor de realisatie van appartementen op de locatie van de voormalige Rabobank Groesbeekseweg 1 te Mook reageren als volgt.

- Het architectonische concept om de bouwmassa te geleden in een hoofdvolume met aansprekende kopgevels aan de Groesbeekseweg en een nevenvolume daar achter spreekt aan. De voorgestelde architectuur voegt zich goed in deze omgeving. Echter wij adviseren om herontwikkeling van het bestaande gebouw toch ook te onderzoeken, omdat dit wellicht ook kansen biedt om hier een gebouw met een eigen uitstraling te realiseren (zie ons advies van 30 april 2018).
- De voorgestelde bouwhoogte en goothoogte passen goed in deze omgeving.
- De schets toont een footprint die ca. 2x zo groot is als bestaand, wat ten koste gaat van het groen op de hoek van de straat en t.o.v. het buurperceel. Hiermee blijft o.i. op het perceel onvoldoende ruimte over om de groene omgeving te behouden. Feitelijk parasiteert het plan dan op het groen van belendende percelen.
- De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gesitueerd, maar doordat de parkeerplaatsen haaks op de openbare weg liggen, wordt het groene beeld van voortuinen onderbroken en worden voetpaden gekruist. Vooral de lange parkeerstrook langs de Groesbeekseweg in combinatie een gevel van ca. 30 meter lengte op slechts 6 meter van de weg maakt dat hier van een groene inpassing geen sprake meer zal zijn. Eventuele bomen in de parkeerstrook kunnen onvoldoende kruingrootte ontwikkelen.
- De schets toont een nevenvolume met een gevellengte van ca. 22 meter op 5 meter van het perceel 5.1.2e Dat is fors meer dan in de huidige situatie. In dit bouwvolume zijn 6 appartementen gedacht. Wij vragen ons af of hiermee de privacy voldoende is gewaarborgd, te meer daar de buitenruimte van een aantal appartementen aan de kant van het buurperceel is gesitueerd. Bovendien hebben we twijfels over de woonkwaliteit van de appartementen in het souterrain.

Tabel: vergelijking bestaand en beoogd
(maten zijn ruwe schatting op basis van schets)

	Huidig	Schetsontwerp
Kavel oppervlak	1.345 m2	1.345 m2
Bebouwd oppervlak	265 m2	535 m2
Groen	465 m2	280 m2
Lengte gevel op 5 m. van erfgrens buren	7 m	22 m
Lengte gevel langs 5.1.2e	16 m	30 m

Conclusie
O.i. voldoet het schetsplan niet aan de voorwaarden, die door de gemeente zijn gesteld in haar brief aan initiatiefnemer van 15 oktober 2018. Wij adviseren het bouwvolume aan de Groesbeekseweg in te korten, zodat meer ruimte blijft voor groen op de hoek van de Bovensteweg. Daarnaast adviseren we het nevenvolume in breedte te beperken tot 2 appartementen, zodat meer privacy mogelijk is voor het buurperceel. Tenslotte adviseren wij het aantal parkeerplaatsen aan de Groesbeekseweg te beperken.

Bijlage 3

Noord west gevel
conform advies Gelders
Genootschap



Noordwest gevel
conform plan Gommers



Bijlage 4

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/Images/Asten/i286721.pdf

BIJLAGE 4

Parkeernormen per gebiedsprofiel
Parkeernormen wonen

Woning (per woning)	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers[1]
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,2	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	2,0	2,0	
Koop, etage, goedkoop	1,3	1,6	1,6	
Koop, etage, midden	1,4	1,9	1,9	
Koop, etage, duur	1,6	2,1	2,1	
Huur, etage, midden/goedkoop	1,1	1,4	1,4	
Huur, etage, duur	1,4	1,9	1,9	
Huurhuis, sociale huur	1,3	1,6	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	2,0	2,0	
Kamerverhuur zelfstandig (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,2 pp per kamer
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,2	1,2	0,3 pp per woning

tabel 4: Parkeernormen woningen

Toelichting tabel[2]

Koop, etage, goedkoop tot € 5.1.2f

Koop, etage, midden tussen € 5.1.2f ,- en € 5.1.2f ,-

Koop, etage, duur vanaf € 5.1.2f ,-

5.1.2f

[2] Prijspeil 2016, op basis van de Regionale Begrippenlijst Wonen 2016

BIJLAGE 5

GEVAAR VAN HAAKSE PARKEERPLAATSEN AAN DE GROESBEEKSEWEG.

Bij het uitrijden vanuit haakse parkeerplaatsen moet de auto gebruik maken van beide weghelften, wat het uitparkeren bijzonder complex maakt. Vanuit de negen meest oostelijke parkeerhavens is het kruispunt Groesbeekseweg – 5.1.2e te overzien (zie foto 3), eerder niet (foto 4). Die kruising is 21,5-40 meter verwijderd van de negen meest oostelijke parkeerhavens (bron Google maps; zie foto1).

Auto's en vrachtwagens (± oplegger) rijden vanaf de stuwwal > 30 km/uur bergafwaarts richting de haakse parkeerhavens, terwijl auto's pas goed zichtbaar zijn vanaf de Gen 5.1.2e die 21,5 meter verwijderd is van deze haakse parkeerhavens (foto 1). De beginsnelheid bergafwaarts vanaf dit punt is 30-60 km/uur. De remvertraging[5] van een moderne vrachtwagen zonder oplegger is 8 m/s^2 en van een gewone auto 4 m/s^2, op vlak terrein bij droog wegdek (zie onderstaade tabellen). Dat betekent dat de remweg van **auto's** varieert tussen >29 meter (droog wegdek) en >34 meter (nat wegdek), op een vlakke weg (zie tabellen), terwijl de remweg van vrachtwagens **op een vlakke weg** ongeveer het dubbele bedraagt. De afstand tussen het kruispunt Gen 5.1.2e en de eerste 9 parkeerhavens varieert van 22-40 meter (bron: Google maps), terwijl de remweg vanuit daar , bergafwaarts, buitengewoon krap is vooral voor (samengestelde) vrachtwagens. Kortom, vragen om problemen.

foto 1. De afstand Vanaf het kruispunt Gen 5.1.2e tot de eerste negen (geel gemarkeerde vak) oostelijke parkeerhavens bedraagt 21,5 – 40 meter.



[5] de remvertraging die van moderne vrachtwagens zonder oplegger (8m/s^2) is twee maal zo groot is als die van gewone auto's terwijl men zich moet realiseren dat de voertuigen die bergafwaarts rijden een nog veel hogere remvertraging hebben, waardoor remweg en remtijd aanzienlijk groter zullen zijn.



Foto 2.Vrachtwagen ter plaatse van wegsmalling Groesbeekseweg (afstand 100 meter) alleen het dak is te zien.



Foto 3. Vrachtwagen ter plaatse van kruising Gen 5.1.2e **- Groesbeekseweg (afstand 21,5 meter).**

Tabel NOODSTOP MET EEN REMVERTRAGING VAN – 8 M/S² (DROOG WEGDEK) bron (Bron: http://members.home.nl/johngrimbergen/remwegformule.htm)

Snelheid	**Remweg** in meters	**Afstand reactietijd** bij 1 sec.	**Stopafstand** in meters
10 km/h = 2,78 m/s	0,48 m	2,78 m	3,26 m
30 km/h = 8,33 m/s	4,34 m	8,33 m	12,67 m
50 km/h = 13,89 m/s	12,06 m	13,89 m	25,95 m
70 km/h = 19,44 m/s	23,62 m	19,44 m	43,06 m
80 km/h = 22,22 m/s	30,86 m	22,22 m	53,08 m
90 km/h = 25 m/s	39,06 m	25 m	64,06 m
100 km/h = 27,78 m/s	48,23 m	27,78 m	76,01 m
120 km/h = 33,33 m/s	69,43 m	33,33 m	102,76 m

NOODSTOP MET EEN REMVERTRAGING VAN – 5 M/S² (NAT WEGDEK)

Snelheid	**Remweg** in meters	**Afstand reactietijd** bij 1 sec.	**Stopafstand** in meters
10 km/h = 2,78 m/s	0,77 m	2,78 m	3,55 m
30 km/h = 8,33 m/s	6,94 m	8,33 m	15,27 m
50 km/h = 13,89 m/s	19,92 m	13,89 m	33,81 m
70 km/h = 19,44 m/s	37,79 m	19,44 m	57,23 m
80 km/h = 22,22 m/s	49,37 m	22,22 m	71,59 m
90 km/h = 25 m/s	62,50 m	25 m	87,50 m
100 km/h = 27,78 m/s	77,17 m	27,78 m	104,95 m
120 km/h = 33,33 m/s	111,09 m	33,33 m	144,42 m

Bron: http://members.home.nl/johngrimbergen/remwegformule.htm

Bijlage 6. Projectie van het geplande gebouw op de kavel van Groesbeekseweg 1



BIJLAGE 7. Het concept bestemmingsplan Groesbeekseweg langs de meetlat van Coalitieakkoord DGP, PVDA, Groen links : Op weg naar Mook en Middelaar in 2030	
Coalitieakkoord	Uitwerking in het concept bestemmingsplan
"Inwoners worden van meet af aan betrokken bij plannen in hun leefomgeving". " onze besluitvorming is transparant, herleidbaar naar deze toekomstvisie en we zijn voor onze inwoners aanspreekbaar op de afwegingen die we in dit kader maken".	B&W houden zich niet aan de door hen gemaakte afspraken en negeren , zonder enige uitleg, de adviezen van het Gelders Genootschap in 2018 en 2019 en negeren ook de op- en aanmerkingen van omwonenden, zonder enige toelichting.
Verkeersveiligheid op de 5.1.2e en 5.1.2e in Molenhoek en 5.1.2e wordt structureel verbeterd etc. We gaan een wijkveiligheidsplan opstellen samen met politie en bewoners om onveilige plaatsen in beeld te brengen en oplossingen te bedenken, ook voor onveilige verkeerssituaties.	De belangengroep maakt de coalitie er op attent dat de veiligheid op de Groesbeekseweg ernstig in het geding is en verder verslechterd indien daar 19 haakse parkeerplaatsen worden gecreëerd.
Zorgen voor een goede samenwerking met de hulpdiensten, om effectief en snel hulp te kunnen verlenen. (Let op).	Er is geen rekening gehouden met parkeerplaatsen voor hulpdiensten bij de ingang van het complex en er ontbreken opstelplaatsen voor hulpdiensten (denk aan brandweer)
Coalitie akkoord kernwaarden	**Commentaar belangengroep**
• Behoud van het dorpse en groene karakter. • Wij willen dat er gebouwd wordt naar behoefte voor alle leeftijds- en inkomensgroepen, met speciale aandacht voor starters en eenpersoonshuishoudens.	Dorps karakter? *Appartementencomplex met 4 woonlagen, 1,5 zo groot en hoog (10 vs 15 meter) als het huidige gebouw (2650 vs 5850 m^3), terwijl bijna alle omgevende huizen 1 woonlaag hebben met een zadeldak (hoogte 7 meter)* Ruimte voor groen wordt verminderd van 465 m^2 naar 280 m^2, terwijl de bomen op de erfgrens met Bovensteweg 2 worden bedreigd door de bouw. Toelichting belangengroep. - Het ontwerp bestemmingsplan is in tegenspraak met de visie van B&W, de adviezen van het Gelders genootschap en de wensen van de belangengroep. Het betreft een massaal complex dat wordt omgeven door een zee van auto's. - Een kleiner appartementen complex past veel beter bij de omliggende huizen en kan bijdragen aan de beleving van wonen in een groene omgeving doorat er veel meer ruimte overblijft voor het aanplanten van groen dat aansluit bij de woningen in de omgeving. Zo kan het complex omzoomd worden door groen, terwijl het gebouw nu parasiteert op het groen van het belendende percelen. - Met een kleiner complex kunnen minder en veiliger parkeerplaatsen worden gecreëerd, wat beter past bij een dorpse uitstraling. Door het nevengebouw te verkleinen en daar 9 middelgrote en kleine appartementen in te richten kan een complex gerealiseerd worden voor starters en eenpersoonshuishoudens , waar jong en oud samen wonen.
• Duurzaam bouwen	oplaadstations voor elektrische auto's ontbreken in het plan.
• Oog voor minder valide mensen (i.h.b.)	Er is geen rekening gehouden met parkeerplaatsen voor minder validen. Er zijn minstens 3 invaliden parkeerplaatsen nodig bij de ingang van het complex.
• Zorgen voor een goede samenwerking met de hulpdiensten, om effectief en snel hulp te kunnen verlenen.	Er is geen rekening gehouden met parkeerplaatsen voor hulpdiensten bij de ingang van het complex en er ontbreken opstelplaatsen voor hulpdiensten (denk aan brandweer)).
• Verbeteren verkeersveiligheid Groesbeekseweg etc. De verkeersveiligheid zal met dit plan aanzienlijk verslechteren. • De situatie op de Groesbeekseweg is onveilig	De haakse parkeerplaatsen op de Groesbeeksewg waar > 4400 voertuigen per dag passeren met een gemiddelde snelheid van >47 km/uur wordt bedreigd. Parallelle parkeerhavens zouden de veiligheid aanzienlijk verbeteren.

ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Appartementencomplex met 18 appartementen.
Volgens een calculatie op basis van huidige gasloos bouwkostprijzen kost het gebouw van Gommers **maximaal** 5.1.2f en is de opbrengst na verkoop van alle appartementen op basis van de huidige marktprijzen 5.1.2f.

Appartementencomplex met 10 appartementen.
Een appartementen gebouw met 10 appartementen is echter ook rendabel, zeker als in het nevengebouw 9 middelgrote en kleine appartementen (zes van 67 m² en 3 van 40 m²)worden gebouwd. Volgens een calculatie op basis van huidig gasloos bouwkostprijzen kost de bouw van een appartementencomplex met 10 appartementen maximaal 5.1.2f (inclusief aankoop bouwgrond en afbraak), terwijl de verkoop van alle appartementen + > 5.1.2f op kan brengen. Kortom een kleiner appartementencomplex met 10 appartementen is rendabel te financieren. Door het kleinere nevengebouw iets anders in te richten zouden kunnen daar 9 middelgrote en kleine appartementen gerealiseerd worden, voor starters en eenpersoonshuishoudens , zodoende kan het complex een huis worden waar jong en oud samen wonen in een groene omgeving, en dat daarmee volledig voldoet aan het coalitieakkoord. Daardoor neemt het rendement toe.

OPBOUW VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX GROESBEEKSEWEG MET. APPARTEMENTEN CONFORM HET ADVIES VAN HET GELDERS GENOOTSCHAP.

	Appartementen noord-west zijde (oppervlakte in m²) exlusief 11 m² berging)		Appartementen Groesbeekseweg zijde (oppervlakte in m² exclusief 11 m² berging)	
2	Geen woonbestemming op de tweede verdieping.			
1	87	87	90	90
BG	87	87	90	90
Souterrain	87	87	Boxen	

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	2, 9, 12, 19, 27, 31, 32, 34, 35
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	30, 36