



Agendapuntnummer : 11
Documentnummer :

Onderwerp : Bestemmingsplan Groesbeekseweg Mook

De raad der gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 7 maart 2017

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 22 maart 2017

Besluit:

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 Mook';
2. Ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan Groesbeekseweg Mook vaststellen overeenkomstig bij dit besluit horende en aldus gewaarmerkte Bijlage 2: 'Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Groesbeekseweg Mook';
3. Het bestemmingsplan Groesbeekseweg Mook 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.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d. 30 maart 2017

De raad voornoemd,


De griffier,
mr. L.W.A.M. Berben


De voorzitter,
mr. drs. W. Gradisen

Bijlage 1: Beoordeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Groesbeekseweg Mook

A. Ontvankelijkheid

Vanaf 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Groesbeekseweg' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het bestemmingsplan. Er zijn in totaal 68 zienswijzen ingediend. Van deze zienswijzen zijn er 3 dubbel, oftewel vanaf 1 adres zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevoegd. Van drie zienswijzen is niet duidelijk wie de opsteller van de zienswijze is, omdat de adresgegevens niet overeenkomen met de naam of omdat het adres niet leesbaar is. Deze zienswijzen zijn niet in behandeling genomen. Dit maakt in totaal 62 zienswijzen. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen. Er is één pro forma zienswijze ingediend. Er is de ruimte geboden om de pro forma zienswijze aan te vullen. Dit is niet gebeurd. Omdat deze zienswijze niet is gemotiveerd is deze zienswijze niet ontvankelijk. De overige zienswijzen zijn wel gemotiveerd en daardoor ontvankelijk.

De zienswijzen 1 t/m 50 hebben grotendeels dezelfde inhoud. Van deze 50 zienswijzen zijn nummer 1 t/m 19 gelijk, zienswijzen 20 t/m 27 zijn gelijk, zienswijzen 28 t/m 41 zijn gelijk en zienswijzen 42 t/m 44 zijn gelijk. De zienswijzen 1 t/m 50 worden gezamenlijk beoordeeld.

De zienswijzen zijn ingebracht door:

B. Beoordeling van de Zienswijzen

Zienswijze 1 t/m 50	
Inhoud	Beoordeling zienswijzen
1. Ruimtelijke aspecten. In de zienswijze wordt kritiek gegeven op de stedenbouwkundige opzet van het plan. Onder andere wordt aangegeven dat er teveel gebouwd wordt in een te kleine ruimte, er te weinig ruimte is voor groen en er te hoog gebouwd wordt.	1. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot de eerdere plannen is gekozen is om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, gefaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving, maar anderzijds ook een aanzet is voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere deelgebieden in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang. Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorpse schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap. Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianatraat de fysiotherapiepraktijk en ligt aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op

	woonhuizen beperkt blijft. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel ‘beschermd wonen’ aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het ‘beschermd wonen’ en het ‘beschut wonen’ twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet. Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid. In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de “Mookermijl”. De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een “voortuin” met een haag erlangs.
2. Procedureel. In de zienswijze wordt aangegeven dat voordat het	2. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen en uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met

bestemmingsplan is vastgesteld er al een stedenbouwkundige invulling lag dat is afgestemd op het financiële- en bouwbelang van de ontwikkelaar. Verder worden verschillende opmerkingen gemaakt over de procedure en totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Onder andere over de inzet van de crisis en herstelwet.	verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. In oktober 2015 heeft het college van B&W de eerste plannen voor de betreffende locatie gepresenteerd in 't Zwaantje. De bouwplannen zijn zoals gepresenteerd in 't Zwaantje besproken met direct aanwonenden in twee inspraakbijeenkomsten. Deze inspraakbijeenkomsten hebben geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens door het college van B&W vastgesteld. Het is gebruikelijk dat er eerst een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld dat als basis gebruikt wordt voor het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is een week voor de kerstvakantie in procedure gegaan, dus niet in de kerstvakantie. Op 22 december heeft er een publicatie in de Ter Sprake gestaan. Vervolgens heeft het plan conform de wettelijke termijn zes weken ter inzage gelegen. De inwoners van Mook hebben voldoende tijd en mogelijkheden gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Met de huidige vakantie-regelingen is het haast onmogelijk een plan ter inzage te leggen waarbij de termijn van ter inzage legging niet voor een deel in een vakantieperiode valt. De gemeente hanteert in zijn algemeenheid de regel om plannen niet gedurende de zomervakantie ter inzage te leggen. Iedereen die een belang heeft bij een project, zowel voor- als tegenstanders, is gebaat bij een snelle procedure. In artikel 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw) is bepaald, dat de Chw onder andere kan worden toegepast voor een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet is niet gedaan om het bestemmingsplan door te drukken, maar om tijd te winnen in de beroepsprocedure. Immers de toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft met name betrekking op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan. De Crisis- en herstelwet heeft geen beperkende invloed op de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Ook beperkt de Chw niet de bevoegdheid van de gemeenteraad, die het bestemmingsplan dient vast te stellen.
3. Verkeer: In de zienswijzen wordt aangegeven dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	3. Ten behoeve van het bouwplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers zoals opgenomen in het standaardwerk ASVV 2012 van CROW. In de studie van Goudappel Coffeng is uitgegaan van gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt geconstateerd dat er ten behoeve van de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en op acceptabele loopafstand van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met het verdwijnen van de aanwezige parkeerplaats op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Tevens is in het parkeeronderzoek uitgegaan van een tweetal scenario's. Het

	scenario met de 24 eenheden ‘beschermd wonen’ en het scenario met de 24 reguliere woningen. In het eerste scenario worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd (de garage en carport niet meegerekend). In het tweede scenario kunnen nog eens 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de achterzijde van het woongebouw aan de Koningin Julianastraat. De achterzijde is in eerste instantie bedoeld als tuin voor de bewoners van de zorgvoorziening. Wanneer deze voorziening vervalt kan dit gebied ingezet worden als parkeervoorziening. In totaal kunnen hier 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming ‘gemengd’. Binnen deze bestemming zijn parkeer- en verkeersvoorzieningen toegestaan. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze parkeerplaatsen wanneer deze zorgappartementen ingezet worden als reguliere appartementen. Op basis van het parkeeronderzoek concludeert Goudappel Coffeng, dat er voor beide scenario’s in het plan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en direct rondom het plangebied. Er ontstaat als gevolg van de gewenste ontwikkeling in en direct rondom het plangebied geen onacceptabele parkeerdruk. In het bestemmingsplan is in de planregels (artikel 13 Overige regels – parkeren) het parkeren specifiek geregeld. In dit artikel staat dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan minimale parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW (publicatie 317, oktober 2012).
4. Verkeersveiligheid: Aangegeven wordt dat de gekozen parkeeroplossing onveilig is. Dit ook in relatie met de Adalbertschool.	4. Goudappel Coffeng heeft naast het parkeeronderzoek ook naar de verkeersgeneratie gekeken en de gevolgen voor de verkeersveiligheid. Voor zowel de Groesbeekseweg als voor de Koningin Julianastraat zal de verkeersintensiteit toenemen. Echter, is deze toename beperkt. Geconcludeerd mag worden dat het extra verkeer als gevolg van de geplande ontwikkeling verkeersveilig kan worden afgewikkeld. Ook bij het thema verkeersveiligheid is getoetst aan de twee scenario’s. Wanneer er sprake is van reguliere woningen aan de Koningin Julianastraat in plaats van de woonzorgeenheden zal de verkeersintensiteit iets toenemen. Echter, ook in dat geval blijft de verkeersintensiteit onder de uit de Wegenscan gebleken verkeerstechnische waarde. Het extra verkeer kan als gevolg van de geplande ontwikkelingen verkeersveilig worden afgewikkeld. De gemeente is verantwoordelijk voor de uiteindelijke inrichting van het openbaar gebied, dus ook voor de aanleg van de parkeerplaatsen. Bij het verder uitwerken van deze plannen voor het openbaar gebied zal de gemeente extra aandacht geven aan verkeersveiligheid en parkeergelegenheid

5. Geluid en duurzaamheid: Aangegeven wordt dat duurzaam bouwen geen uitgangspunt is bij de bouw. Verder wordt aangegeven dat de geluidsbelasting boven de normen zal zijn. De weerkaatsing zou niet onderzocht zijn.	5. In het bestemmingsplan staan de planregels waarbinnen gebouwd mag worden. Publiekrechtelijk gezien kunnen geen eisen over duurzaamheid worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Eisen ten aanzien van duurzaam bouwen staan in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit is, naast het bestemmingsplan het toetsend kader bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Door M-tech is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In het onderzoek wordt geconstateerd dat alleen de voor- en zijgevel van de eengezinswoning aan de kop van de projectlocatie, dus nabij de rotonde, niet voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting is een gevolg van de Provinciale weg N271. De overige gevels voldoen wel aan deze maximale grens. Voor de woning op de hoek wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In het geluidsonderzoek dat in het kader van de ruimtelijke onderbouwing is uitgevoerd is naast de N271 ook rekening gehouden met de verkeersbewegingen op de Groesbeekseweg. De weerkaatsing van de nieuwbouw is verwerkt in de berekeningen; de weerkaatsing is in de software gemodelleerd. De vierde bouwlaag op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat betekent niet dat de weerkaatsing van het geluid sterker is dan bij een lagere bouwhoogte. Bij een hoger gebouw zal de weerkaatsing van geluid op dezelfde hoogte verder gaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen gebouwen die hoger zijn dan 3 bouwlagen. De vierde bouwlaag heeft dan ook geen nadelige gevolgen als het gaat om de weerkaatsing van geluid. De weerkaatsing gaat over de gebouwen heen.
6. Inhoud van het plan: In de zienswijze wordt aangegeven dat er onvoldoende inzicht is in de gevolgen voor de leefbaarheid van Mook. Tevens zou er onvoldoende inzicht zijn in de behoefte aan de zorg die geboden gaat worden. Verder wordt aangegeven dat zorginstelling ten koste gaat van	6. Het bouwplan zoals in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt sluit aan bij de toekomstige vraag naar woningen binnen de gemeente. Met de regio Nijmegen en omstreken zijn in 2015 woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn gebaseerd op woningbouwprognoses. De woningbouwplannen in het centrum van Mook zijn onderdeel van deze afspraken. Ook in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg is het centrumplan van Mook opgenomen in het woningbouwprogramma van Mook en Middelaar. In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg wordt geconstateerd dat de gemeente Mook en Middelaar een overcapaciteit heeft aan woningbouwplannen en dat er een opgave ligt om plancapaciteit te schrappen. De gemeente Mook en Middelaar ziet mogelijkheden om plancapaciteit te schrappen, maar vindt het onwenselijk om in

WMO gelden en dat de prijs van de grond te laag zou zijn geweest.	het centrum van Mook capaciteit te schrappen. In de Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025 staat dat de gemeente haar woningbouwopgave primair wil realiseren op inbreidingslocaties. Het centrum van Mook wordt specifiek als inbreidingslocatie genoemd. In 2016 is voor de regio Noord Limburg een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een steeds grotere groep is van oudere huishoudens die een voorkeur heeft voor appartementen en seniorenwoningen. De verwachting is dat tot aan 2050 er een sterk groei is van het aantal 75-85 jarigen en het aantal 85-plussers. Dit betekent dat ook het aantal mensen met een fysieke beperking alsmede het aantal mensen met dementie zal toenemen. Zorggroep Zuid Gelderland heeft in 2014 een woonmonitor gemaakt. Uit deze woonmonitor blijkt dat er een sterk stijgende vraag is binnen Mook en Middelaar naar ‘beschermd wonen’ oftewel intramuraal wonen. Ook met de woonzorgvoorziening van ZZG met 24 eenheden beschermd wonen zal er in 2020 meer vraag dan aanbod zijn. Naast de 24 eenheden beschermd wonen voorziet het plan in 13 woningen met een Plus (dit zijn woningen bedoeld voor zelfstandig wonende oudere mensen. De woningen zijn functioneel gekoppeld aan de instelling van maatschappelijke zorgverlening). Naast het woonzorgcomplex van ZZG voorziet het plan ook in vijf grondgebonden gezinswoningen en drie patiowoningen. Kortom het plan voorziet in een divers woningbouwprogramma en sluit aan bij de woningbehoefte in Mook, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het deel beschermd wonen is bedoeld voor ouderen die 24-uurszorg nodig hebben. Deze mensen kunnen niet langer zelfstandig thuis wonen. Deze mensen vallen onder de wet langdurige zorg en doen dus in financiële zin geen extra beroep op de WMO. De 13 woningen met een plus worden al bij de bouw geschikt gemaakt voor ouderen. Dit betekent dat er veelal geen maatregelen getroffen hoeven te worden om de woningen aan te passen als gevolg van ouderdomsgebreken. De gemeente heeft in het verleden gronden verkocht ten behoeve van de planontwikkeling. De gemeenteraad heeft ingestemd met de verkoop van gronden. De prijs die is overeengekomen is een marktconforme prijs. De grondprijs is geen onderdeel van het bestemmingsplan.
7. Communicatie: In de zienswijzen wordt aangegeven dat er te weinig formele informatiebijeenkomsten gehouden zijn;	7. In oktober 2015 is door het college van B&W een informatiebijeenkomst georganiseerd met betrekking tot de bouwplannen aan de Groesbeekseweg. In deze eerste bijeenkomst is een stedenbouwkundig plan en het daarbij horende programma gepresenteerd. Deze avond was bedoeld om geïnteresseerden te informeren over de eerste concept plannen voor de woonzorgvoorziening en het daarbij horende programma. Tijdens deze bijeenkomst is aangegeven dat er nog geen

	eenduidigheid is over de stedenbouwkundig opzet. Mede naar aanleiding van de bijeenkomst van oktober 2015 zijn er twee inspraakbijeenkomsten georganiseerd voor de direct aanwonenden aan het plangebied. Naast direct aanwonenden waren ook de dorpsraad Mook en de Adviesraad Sociaal Domein (ASD) uitgenodigd. Op basis van deze inspraakbijeenkomsten is het stedenbouwkundig plan aangepast. Met de aanpassingen die zijn doorgevoerd wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de bezwaren van direct aanwonenden. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging is nodig, omdat het vigerend bestemmingsplan Mook en Molenhoek de gewenste ontwikkeling niet mogelijk maakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om een zienswijze in te dienen. Met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan begint de wettelijk voorgeschreven procedure. De totstandkoming van het uiteindelijk plan is een zorgvuldig proces geweest waarbij rekening is gehouden met de verschillende belangen die bij een dergelijk plan horen.
8. Financiën en gevolgen voor de begroting: Aangegeven wordt dat het plan een negatief effect zal hebben op iedere inwoner van Mook en Middelaar.	8. Het bestemmingsplan is bedoeld om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De gevolgen voor de begroting van de gemeente zijn ruimtelijk niet relevant. De ruimtelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan 'Groesbeekseweg' mogelijk maakt, heeft positieve gevolgen voor het dorp Mook en ook voor de gehele gemeente. De woonzorgvoorziening is bedoeld voor ouderen uit de gemeente die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen. Deze mensen worden nu gehuisvest in de buurgemeenten. Het is fijn dat deze mensen straks in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Daarnaast zorgt de woonzorgvoorziening voor extra werkgelegenheid. Geschat wordt dat een dergelijke voorziening zo'n 50 arbeidsplaatsen kan opleveren. Het plan heeft een positief effect op: de werkgelegenheid, voorzieningen- en welzijnsniveau en als gevolg daarvan ook op de gemeentebegroting.
9. De beloofde betaalbare starterswoningen woningen zitten niet in het plan. Net als de voorgestelde groenvoorzieningen en winkels in de plint.	9. Er zijn geen starterswoningen beloofd. Ook zijn er geen beloftes gedaan aangaande de groenvoorziening of winkels in de plint. In de eerste plannen, zoals gepresenteerd in het Zwaantje in oktober 2015, zat een appartementencomplex met in de plint ruimte voor winkels of kantoren. Er hebben zich geen ondernemers gemeld die belangstelling hadden voor een ontwikkeling. Het definitieve programma is tot stand gekomen middels een integraal proces waarbij verschillende belangen tegen elkaar zijn afgewogen. Uiteindelijk ligt er een programma dat aansluit woningbehoefte van Mook, inclusief mogelijkheden voor starters, jonge gezinnen en woningzoekenden met een beperking. Naast het woonzorgcomplex worden er drie

	levensloopbestendige patiowoningen gebouwd en 5 rijwoningen. In het bestemmingsplan kan geen bestemming worden opgenomen voor starters- of jongerenwoningen. Dat geldt ook voor seniorenwoningen. Een onderscheid naar leeftijd wordt juridisch als niet ruimtelijk relevant gezien.
10. De inwoners van Mook hebben geen objectieve voorstelling van het plan gezien.	10. In punt 7 is eerder ingegaan op de totstandkoming van het plan. Met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gestart met de formele procedure. In de derde week dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is een informatiebijeenkomst georganiseerd in het gemeentehuis. In deze bijeenkomst heeft iedereen de mogelijk gekregen om kennis te nemen van het plan. Het organiseren van een informatiebijeenkomst is wettelijk niet verplicht.
11. Er is nog geen woonvisie, toekomstvisie en visie op de zorg.	11. De gemeente Mook en Middelaar is al jaren bezig met de ontwikkeling van het centrum van Mook. Door omstandigheden is het tot op heden niet gelukt om een plan van de grond te krijgen. Nu ligt er een goed plan dat voor een deel een zelfde woningprogramma heeft als eerdere plannen. Het ruimtelijk plan sluit aan op de visie 'Mook, magnifiek aan de Maas' als ook op de structuurvisie voor Mook en Molenhoek. Het is niet wenselijk dat deze ontwikkeling, waar al zolang over wordt gesproken, wacht op de woonvisie of een andere visies. Op 22 februari 2017 is de ontwerp woonvisie voor inspraak ter inzage gelegd. Onderhavig bestemmingsplan strookt met deze ontwerp woonvisie. Het woningbouwprogramma sluit zowel aan bij de behoefte aan zorgwoningen als aan reguliere woningen.
12. Het plan staat een goede uitwerking van het plan Concire in de weg.	12. Het plan sluit aan bij de visie 'Mook magnifiek aan de Maas' (ook wel plan Concire genoemd). De visie 'Mook, magnifiek aan de Maas' is door de gemeenteraad vastgesteld in 2010 en geldt nog steeds als toetsingskader voor plannen in het centrum van Mook. Op een drietal onderdelen sluiten de plannen zoals die nu voorliggen aan op deze visie van 2010. Ten eerste wordt in de visie gesproken over de Mookermijl. In het stedenbouwkundig plan dat er nu ligt zal het voetpad aan de Groesbeekseweg verbreed worden. Daarnaast zal het terrein direct aan de rotonde groen blijven. Hiermee wordt er invulling gegeven aan het concept Mookermijl. Ten tweede, de percelen aan de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat worden in de visie 'huiskamer' genoemd. In het bouwplan voor de woonzorgvoorziening is een tuinkamer/huiskamer opgenomen op de begane grond aan de Groesbeekseweg. Deze tuinkamer is niet alleen bedoeld voor de bewoners van de woonzorgvoorziening, maar is ook bedoeld als ontmoetingsplek voor de Mookse bevolking. Het derde punt heeft te maken met de geplande woonzorgvoorziening. Op dezelfde plek als waar nu het 'beschermd wonen' is gedacht, is in de visie het gezondheidscluster met daarbij servicewoningen

	gedacht. De visie is de rode draad om te zorgen voor een goede afstemming tussen de verschillende deelprojecten
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 51: Groesbeekseweg 11 te Mook	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. Ruimtelijke aspecten. In de zienswijze wordt kritiek gegeven op de stedenbouwkundige opzet van het plan. Onder andere wordt aangegeven dat er teveel gebouwd wordt in een te kleine ruimte, er te weinig ruimte is voor groen en er te hoog gebouwd wordt.	1. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot eerdere plannen is gekozen is om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, gefaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving, maar anderzijds ook een aanzet kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere deelgebieden in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang. Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorpse schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt

	mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap. Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianatraat de fysiotherapiepraktijk en ligt aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op woonhuizen beperkt blijft. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel ‘beschermd wonen’ aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het ‘beschermd wonen’ en het ‘beschut wonen’ twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet. Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid. In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de “Mookermijl”. De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt
--	---

	daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een “voortuin” met een haag erlangs.
2. Procedureel. In de zienswijze wordt aangegeven dat voordat het bestemmingsplan is vastgesteld er al een stedenbouwkundige invulling lag dat is afgestemd op het financiële- en bouwbelang van de ontwikkelaar. Verder worden verschillende opmerkingen gemaakt over de procedure en totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Onder andere over de inzet van de Crisis- en herstelwet.	2. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen en uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. In oktober 2015 heeft het college van B&W de eerste plannen voor de betreffende locatie gepresenteerd in 't Zwaantje. De bouwplannen zijn zoals gepresenteerd in 't Zwaantje besproken met direct aanwonenden in twee inspraakbijeenkomsten. Deze inspraakbijeenkomsten hebben geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens door het college van B&W vastgesteld. Het is gebruikelijk dat er eerst een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld dat als basis gebruikt wordt voor het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is een week voor de kerstvakantie in procedure gegaan, dus niet in de kerstvakantie. Op 22 december heeft er een publicatie in de Ter Sprake gestaan. Vervolgens heeft het plan conform de wettelijke termijn zes weken ter inzage gelegen. De inwoners van Mook hebben voldoende tijd en mogelijkheden gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Met de huidige vakantieregelingen is het haast onmogelijk een plan ter inzage te leggen waarbij de termijn van ter inzage legging niet voor een deel in een vakantieperiode valt. De gemeente hanteert in zijn algemeenheid de regel om plannen niet gedurende de zomervakantie ter inzage te leggen. Iedereen die een belang heeft bij een project, zowel voor- als tegenstanders, is gebaat bij een snelle procedure. In artikel 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw) is bepaald, dat de Chw onder andere kan worden toegepast voor een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet is niet gedaan om het bestemmingsplan door te drukken, maar om tijd te winnen in de beroepsprocedure. Immers de toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft met name betrekking op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan. De Crisis- en herstelwet heeft geen beperkende invloed op de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Ook beperkt de Chw niet de bevoegdheid van de gemeenteraad, die het bestemmingsplan dient vast te stellen.
3. Verkeer: In de zienswijze wordt aangegeven dat er te weinig	3. Ten behoeve van het bouwplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers zoals opgenomen in het standaardwerk ASVV

parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	2012 van CROW. In de studie van Goudappel Coffeng is uitgegaan van gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt geconstateerd dat er ten behoeve van de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en op acceptabele loopafstand van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met het verdwijnen van de aanwezige parkeerplaats op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Tevens is in het parkeeronderzoek uitgegaan van een tweetal scenario's. Het scenario met de 24 eenheden 'beschermd wonen' en het scenario met de 24 reguliere woningen. In het eerste scenario worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd (de garage en carport niet meegerekend). In het tweede scenario kunnen nog eens 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de achterzijde van het woongebouw aan de Koningin Julianastraat. De achterzijde is in eerste instantie bedoeld als tuin voor de bewoners van de zorgvoorziening. Wanneer deze voorziening vervalt kan dit gebied ingezet worden als parkeervoorziening. In totaal kunnen hier 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zijn parkeer- en verkeersvoorzieningen toegestaan. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze parkeerplaatsen wanneer deze zorgappartementen ingezet worden als reguliere appartementen. Op basis van het parkeeronderzoek concludeert Goudappel Coffeng, dat er voor beide scenario's in het plan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en direct rondom het plangebied. Er ontstaat als gevolg van de gewenste ontwikkeling in en direct rondom het plangebied geen onacceptabele parkeerdruk. In het bestemmingsplan is in de planregels (artikel 13 Overige regels – parkeren) het parkeren specifiek geregeld. In dit artikel staat dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan minimale parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (publicatie 317, oktober 2012).
4. Verkeersveiligheid: Aangegeven wordt dat de gekozen parkeeroplossing onveilig is. Dit ook in relatie met de Adalbertschool.	4. Goudappel Coffeng heeft naast het parkeeronderzoek ook naar de verkeersgeneratie gekeken en de gevolgen voor de verkeersveiligheid. Voor zowel de Groesbeekseweg als voor de Koningin Julianastraat zal de verkeersintensiteit toenemen. Echter, is deze toename beperkt. Geconcludeerd mag worden dat het extra verkeer als gevolg van de geplande ontwikkeling verkeersveilig kan worden afgewikkeld. Ook bij het thema verkeersveiligheid is getoetst aan de twee scenario's. Wanneer er sprake is van reguliere woningen aan de Koningin Julianastraat in plaats van de woonzorgeenheden zal de verkeersintensiteit iets toenemen. Echter, ook in dat geval blijft de verkeersintensiteit onder de uit de Wegenscan gebleken verkeerstechnische waarde. Het extra verkeer kan als gevolg van de geplande ontwikkelingen verkeersveilig worden afgewikkeld.

	De gemeente is verantwoordelijk voor de uiteindelijke inrichting van het openbaar gebied, dus ook voor de aanleg van de parkeerplaatsen. Bij het verder uitwerken van deze plannen voor het openbaar gebied zal de gemeente extra aandacht geven aan verkeersveiligheid.
5. Geluid en duurzaamheid: Aangegeven wordt dat duurzaam bouwen geen uitgangspunt is bij de bouw. Verder wordt aangegeven dat de geluidsbelasting boven de normen zal zijn. De weerkaatsing zou niet onderzocht zijn.	5. In het bestemmingsplan staan de planregels waarbinnen gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan kunnen geen eisen over duurzaamheid worden vastgelegd. Eisen ten aanzien van duurzaam bouwen staan in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit is, naast het bestemmingsplan het toetsend kader bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Door M-tech is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In het onderzoek wordt geconstateerd dat alleen de voor- en zijgevel van de eengezinswoning aan de kop van de projectlocatie, dus nabij de rotonde, niet voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting is een gevolg van de Provinciale weg N271. De overige gevels voldoen wel aan deze maximale grens. Voor de woning op de hoek wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In het geluidsonderzoek dat in het kader van de ruimtelijke onderbouwing is uitgevoerd is naast de N271 ook rekening gehouden met de verkeersbewegingen op de Groesbeekseweg. De weerkaatsing van de nieuwbouw is verwerkt in de berekeningen; de weerkaatsing is in de software gemodelleerd. De vierde bouwlaag op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat betekent niet dat de weerkaatsing van het geluid sterker is dan bij een lagere bouwhoogte. Bij een hoger gebouw zal de weerkaatsing van geluid op dezelfde hoogte verder gaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen gebouwen die hoger zijn dan 3 bouwlagen. De vierde bouwlaag heeft dan ook geen nadelige gevolgen als het gaat om de weerkaatsing van geluid. De weerkaatsing gaat over de gebouwen heen.
6. Inhoud van het plan: In de zienswijze wordt aangegeven dat er onvoldoende inzicht is in de gevolgen voor de leefbaarheid van Mook. Tevens zou er onvoldoende inzicht zijn in de behoefte aan de zorg die geboden gaat worden. Verder wordt aangegeven dat de	6. Het bouwplan zoals in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt sluit aan bij de toekomstige vraag naar woningen binnen de gemeente. Met de regio Nijmegen en omstreken zijn in 2015 woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn gebaseerd op woningbouwprognoses. De woningbouwplannen in het centrum van Mook zijn onderdeel van deze afspraken. Ook in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg is het centrumplan van Mook opgenomen in het woningbouwprogramma van Mook en Middelaar. In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg wordt geconstateerd dat de gemeente Mook en Middelaar een overcapaciteit heeft aan woningbouwplannen en dat er een opgave ligt om plancapaciteit te schrappen. De gemeente Mook

zorginstelling ten koste gaat van WMO-gelden en dat de prijs van de grond te laag zou zijn geweest.	en Middelaar ziet mogelijkheden om plancapaciteit te schrappen, maar vindt het onwenselijk om in het centrum van Mook capaciteit te schrappen. In de Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025 staat dat de gemeente haar woningbouwopgave primair wil realiseren op inbreidingslocaties. Het centrum van Mook wordt specifiek als inbreidingslocatie genoemd. In 2016 is voor de regio Noord Limburg een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een steeds grotere groep is van oudere huishoudens die een voorkeur heeft voor appartementen en seniorenwoningen. De verwachting is dat tot aan 2050 er een sterk groei is van het aantal 75-85 jarigen en het aantal 85-plussers. Dit betekent dat ook het aantal mensen met een fysieke beperking alsmede het aantal mensen met dementie zal toenemen. Zorggroep Zuid Gelderland heeft in 2014 een woonmonitor gemaakt. Uit deze woonmonitor blijkt dat er een sterk stijgende vraag is binnen Mook en Middelaar naar ‘beschermd wonen’ oftewel intramuraal wonen. Ook met de woonzorgvoorziening van ZZG met 24 eenheden beschermd wonen zal er in 2020 meer vraag dan aanbod zijn. Naast de 24 eenheden beschermd wonen voorziet het plan in 13 woningen met een Plus (dit zijn woningen bedoeld voor zelfstandig wonende oudere mensen. De woningen zijn functioneel gekoppeld aan de instelling van maatschappelijke zorgverlening). Naast het woonzorgcomplex van ZZG voorziet het plan ook in vijf grondgebonden gezinswoningen en drie patiowoningen. Kortom het plan voorziet in een divers woningbouwprogramma en sluit aan bij de te verwachten behoefte in Mook, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het deel beschermd wonen is bedoeld voor ouderen die 24-uurszorg nodig hebben. Deze mensen kunnen niet langer zelfstandig thuis wonen. Deze mensen vallen onder de wet langdurige zorg en doen dus in financiële zin geen extra beroep op de WMO. De 13 woningen met een plus worden al bij de bouw geschikt gemaakt voor ouderen. Dit betekent dat er veelal geen maatregelen getroffen hoeven te worden om de woningen aan te passen als gevolg van ouderdomsgebreken. De gemeente heeft in het verleden gronden verkocht ten behoeve van de planontwikkeling. De gemeenteraad heeft ingestemd met de verkoop van gronden. De prijs die is overeengekomen is een marktconforme prijs. De grondprijs is geen onderdeel van het bestemmingsplan.
7. In de zienswijze wordt aangegeven dat er te weinig formele informatiebijeenkomsten gehouden zijn.	7. In oktober 2015 is door het college van B&W een informatiebijeenkomst georganiseerd met betrekking tot de bouwplannen aan de Groesbeekseweg. In deze eerste bijeenkomst is een stedenbouwkundig plan en het daarbij horende programma gepresenteerd. Deze avond was bedoeld om geïnteresseerden te informeren over de eerste concept plannen voor de woonzorgvoorziening en het daarbij horende programma. Tijdens deze bijeenkomst is aangegeven dat er nog geen

	eenduidigheid is over de stedenbouwkundig opzet. Mede naar aanleiding van de bijeenkomst van oktober 2015 zijn er twee inspraakbijeenkomsten georganiseerd voor de direct aanwonenden aan het plangebied. Naast direct aanwonenden waren ook de dorpsraad Mook en de Adviesraad Sociaal Domein (ASD) uitgenodigd. Op basis van deze inspraakbijeenkomsten is het stedenbouwkundig plan aangepast. Met de aanpassingen die zijn doorgevoerd wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de bezwaren van direct aanwonenden. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging is nodig, omdat het vigerend bestemmingsplan Mook en Molenhoek de gewenste ontwikkeling niet mogelijk maakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om een zienswijze in te dienen. Met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan begint de wettelijk voorgeschreven procedure. De totstandkoming van het uiteindelijk plan is een zorgvuldig proces geweest waarbij rekening is gehouden met de verschillende belangen die bij een dergelijk plan horen.
8. Financiën en gevolgen voor de begroting: Aangegeven wordt dat het plan een negatief effect zal hebben op iedere inwoner van Mook en Middelaar.	8. Het bestemmingsplan is bedoeld om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De gevolgen voor de begroting van de gemeente is ruimtelijk niet relevant. De ruimtelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan 'Groesbeekseweg' mogelijk maakt, heeft positieve gevolgen voor het dorp Mook en ook voor de gehele gemeente. De woonzorgvoorziening is bedoeld voor ouderen uit de gemeente die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen. Deze mensen worden nu gehuisvest in de buurgemeenten. Het is fijn dat deze mensen straks in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Daarnaast zorgt de woonzorgvoorziening voor extra werkgelegenheid. Geschat wordt dat een dergelijke voorziening zo'n 50 arbeidsplaatsen kan opleveren. Het plan heeft een positief effect op: de werkgelegenheid, voorzieningen- en welzijnsniveau en als gevolg daarvan ook op de gemeentebegroting.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 52: [REDACTED], Gelrestraat 3 te Mook	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. Ruimtelijke aspecten. In de zienswijze wordt kritiek gegeven op de stedenbouwkundige opzet van het plan. Onder andere wordt	1. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving

aangegeven dat er teveel gebouwd wordt in een te kleine ruimte, er te weinig ruimte is voor groen en er te hoog gebouwd wordt.	als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot eerdere plannen is gekozen is om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, gefaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving, maar anderzijds ook een aanzet kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere deelgebieden in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang. Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorps schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap. Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianatraat het gezondheidscentrum en ligt aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op woonhuizen beperkt blijft. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel ‘beschermd wonen’ aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt
---	--

	extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het ‘beschermd wonen’ en het ‘beschut wonen’ twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet. Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid. In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de “Mookermijl”. De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een “voortuin” met een haag erlangs.
2. Procedureel. In de zienswijze wordt opgemerkt dat de bewoners van Gelrestraat 3 niet als belanghebbende worden aangemerkt.	2. Ten behoeve van de planontwikkeling zijn er twee inspraakbijeenkomsten georganiseerd. De gemeente heeft voor deze inspraakbijeenkomsten direct aanwonenden uitgenodigd. Er is bewust gekozen voor een kleine groep. Dit is gedaan om de discussie overzichtelijke te houden. Het feit dat de bewoners van Gelrestraat 3 niet zijn uitgenodigd voor de inspraakbijeenkomst betekent niet dat zij geen belanghebbenden zijn. De term belanghebbende is een juridische term die gebruikt wordt bij juridische procedures. Een belanghebbende wordt in de Algemene Wet Bestuursrecht gedefinieerd als degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Er dient een causaal verband te zijn tussen de gevolgen van het besluit en het geraakte belang. Iedereen kon een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Deze mogelijkheid is niet beperkt door toepassing van de Crisis- en herstelwet. Alleen belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht en geldt voor alle ruimtelijke procedures ongeacht of de Crisis- en herstelwet wordt toegepast. Uiteindelijk bepaalt de

	rechter en niet de gemeente of iemand belanghebbende is.
3. Verkeer: In de zienswijzen wordt aangegeven dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	3. Ten behoeve van het bouwplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers zoals opgenomen in het standaardwerk ASVV 2012 van CROW. In de studie van Goudappel Coffeng is uitgegaan van gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt geconstateerd dat er ten behoeve van de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en op loopafstand van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met het verdwijnen van de aanwezige parkeerplaats op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Tevens is in het parkeeronderzoek uitgegaan van een tweetal scenario's. Het scenario met de 24 eenheden 'beschermd wonen' en het scenario met de 24 reguliere woningen. In het eerste scenario worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd (de garage en carport niet meegerekend). In het tweede scenario kunnen nog eens 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de achterzijde van het woongebouw aan de Koningin Julianastraat. De achterzijde is in eerste instantie bedoeld als tuin voor de bewoners van de zorgvoorziening. Wanneer deze voorziening vervalt kan dit gebied ingezet worden als parkeervoorziening. In totaal kunnen hier 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zijn parkeer- en verkeersvoorzieningen toegestaan. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze parkeerplaatsen wanneer deze zorgappartementen ingezet worden als reguliere appartementen. Op basis van het parkeeronderzoek concludeert Goudappel Coffeng, dat er voor beide scenario's in het plan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en direct rondom het plangebied. Er ontstaat als gevolg van de gewenste ontwikkeling in en direct rondom het plangebied geen onacceptabele parkeerdruk. In het bestemmingsplan is in de planregels (artikel 13 Overige regels – parkeren) het parkeren specifiek geregeld. In dit artikel staat dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan minimale parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (publicatie 317, oktober 2012).
4. Verkeersveiligheid: Aangegeven wordt dat de parkeerdruk de verkeersveiligheid in gevaar brengt.	4. Goudappel Coffeng heeft naast het parkeeronderzoek ook naar de verkeersgeneratie gekeken en de gevolgen voor de verkeersveiligheid. Voor zowel de Groesbeekseweg als voor de Koningin Julianastraat zal de verkeersintensiteit toenemen. Echter is deze toename beperkt. Geconcludeerd mag worden dat het extra verkeer als gevolg van de geplande ontwikkeling verkeersveilig kan worden afgewikkeld. Ook bij het thema verkeersveiligheid is getoetst aan de twee scenario's. Wanneer er sprake is van reguliere woningen aan de Koningin Julianastraat in plaats van de woonzorgeenheden

	zal de verkeersintensiteit iets toenemen. Echter, ook in dat geval blijft de verkeersintensiteit onder de uit de Wegenscan gebleken verkeerstechnische waarde. Het extra verkeer kan als gevolg van de geplande ontwikkelingen verkeersveilig worden afgewikkeld. De gemeente is verantwoordelijk voor de uiteindelijke inrichting van het openbaar gebied, dus ook voor de aanleg van de parkeerplaatsen. Bij het verder uitwerken van deze plannen voor het openbaar gebied zal de gemeente extra aandacht geven aan verkeersveiligheid.
5. Geluid. Aangegeven wordt dat de geplande bebouwing een toename van de geluidsoverlast met zich meebrengt.	5. Door M-tech is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In het onderzoek wordt geconstateerd dat alleen de voor- en zijgevel van de eengezinswoning aan de kop van de projectlocatie, dus nabij de rotonde, niet voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting is een gevolg van de Provinciale weg N271. De overige gevels voldoen wel aan deze maximale grens. Voor de woning op de hoek wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In het geluidsonderzoek dat in het kader van de ruimtelijke onderbouwing is uitgevoerd is naast de N271 ook rekening gehouden met de verkeersbewegingen op de Groesbeekseweg. De weerkaatsing van de nieuwbouw is verwerkt in de berekeningen; de weerkaatsing is in de software gemodelleerd. De vierde bouwlaag op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat betekent niet dat de weerkaatsing van het geluid sterker is dan bij een lagere bouwhoogte. Bij een hoger gebouw zal de weerkaatsing van geluid op dezelfde hoogte verder gaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen gebouwen die hoger zijn dan 3 bouwlagen. De vierde bouwlaag heeft dan ook geen nadelige gevolgen als het gaat om de weerkaatsing van geluid. De weerkaatsing gaat over de gebouwen heen.
6. Inhoud van het plan: In de zienswijze worden vraagtekens gezet bij de behoefte aan de woningen voor dementerende.	6. Het bouwplan zoals in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt sluit aan bij de toekomstige vraag naar woningen binnen de gemeente. Met de regio Nijmegen en omstreken zijn in 2015 woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn gebaseerd op woningbouwprognoses. De woningbouwplannen in het centrum van Mook zijn onderdeel van deze afspraken. Ook in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg is het centrumplan van Mook opgenomen in het woningbouwprogramma van Mook en Middelaar. In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg wordt geconstateerd dat de gemeente Mook en Middelaar een overcapaciteit heeft aan woningbouwplannen en dat er een opgave ligt om plancapaciteit te schrappen. De gemeente Mook en Middelaar ziet mogelijkheden om plancapaciteit te schrappen, maar vindt het onwenselijk om in

	het centrum van Mook capaciteit te schrappen. In de Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025 staat dat de gemeente haar woningbouwopgave primair wil realiseren op inbreidingslocaties. Het centrum van Mook wordt specifiek als inbreidingslocatie genoemd. In 2016 is voor de regio Noord Limburg een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een steeds grotere groep is van oudere huishoudens die een voorkeur heeft voor appartementen en seniorenwoningen. De verwachting is dat tot aan 2050 er een sterk groei is van het aantal 75-85 jarigen en het aantal 85-plussers. Dit betekent dat ook het aantal mensen met een fysieke beperking alsmede het aantal mensen met dementie zal toenemen. Zorggroep Zuid Gelderland heeft in 2014 een woonmonitor gemaakt. Uit deze woonmonitor blijkt dat er een sterk stijgende vraag is binnen Mook en Middelaar naar 'beschermd wonen' oftewel intramuraal wonen. Ook met de woonzorgvoorziening van ZZG met 24 eenheden beschermd wonen zal er in 2020 meer vraag dan aanbod zijn. Naast de 24 eenheden beschermd wonen voorziet het plan in 13 woningen met een Plus (dit zijn woningen bedoeld voor zelfstandig wonende oudere mensen. De woningen zijn functioneel gekoppeld aan de instelling van maatschappelijke zorgverlening). Naast het woonzorgcomplex van ZZG voorziet het plan ook in vijf grondgebonden gezinswoningen en drie patiowoningen. Kortom het plan voorziet in een divers woningbouwprogramma en sluit aan bij de te verwachten behoefte in Mook, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het deel beschermd wonen is bedoeld voor ouderen die 24-uurszorg nodig hebben. Deze mensen kunnen niet langer zelfstandig thuis wonen. Deze mensen vallen onder de wet langdurige zorg en doen dus in financiële zin geen extra beroep op de WMO. De 13 woningen met een plus worden al bij de bouw geschikt gemaakt voor ouderen. Dit betekent dat er veelal geen maatregelen getroffen hoeven te worden om de woningen aan te passen als gevolg van ouderdomsgebreken. De gemeente heeft in het verleden gronden verkocht ten behoeve van de planontwikkeling. De gemeenteraad heeft ingestemd met de verkoop van gronden. De prijs die is overeengekomen is een marktconforme prijs. De grondprijs is geen onderdeel van het bestemmingsplan.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 53:	Groesbeekseweg 13 te Mook
Inhoud	Beoordeling zienswijze

1. Aangegeven wordt dat de indiener van de zienswijzen in de directe nabijheid woont van het plangebied en daarom belanghebbende is.	1. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan kan gezien worden als de start van de wettelijk voorgeschreven procedure. Dit conform de Wet ruimtelijk ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende de inzage termijn kan eenieder een zienswijze indienen, ook diegene die niet belanghebbende zijn. Wanneer een ruimtelijke plan in de beroepsprocedure komt, dus na vaststelling door de gemeenteraad kan alleen een belanghebbende een beroep aantekenen. De term belanghebbende is een juridische term die gebruikt wordt bij juridische procedure. Een belanghebbende wordt in de Algemene Wet Bestuursrecht gedefinieerd als degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Er dient een causaal verband te zijn tussen de gevolgen van het besluit en het geraakte belang. Iedereen kan een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Deze mogelijkheid is niet beperkt door toepassing van de Crisis- en herstelwet. Alleen belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht en geldt voor alle ruimtelijke procedures ongeacht of de Crisis- en herstelwet wordt toegepast. Uiteindelijk bepaalt de rechter en niet de gemeente of iemand belanghebbende is.
2. De voorgestelde bouwhoogte beperkt het zicht en past niet binnen het totaalbeeld, de aard en het karakter van Mook en Middelaar.	2. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot eerdere plannen is gekozen is om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, gefaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving, maar anderzijds ook een aanzet kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere deelgebieden in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang. Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de

	bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorpse schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap. Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianatraat het gezondheidscentrum en ligt aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op woonhuizen beperkt blijft. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel ‘beschermd wonen’ aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het ‘beschermd wonen’ en het ‘beschut wonen’ twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet. Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid. In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk
--	---

	naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de “Mookermijl”. De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een “voortuin” met een haag erlangs.
3. In de zienswijze wordt gewezen op de ruimtelijke uitstraling van het plan. Door de toename van verkeersbewegingen zal er sprake zijn van verkeersoverlast.	3. Goudappel Coffeng heeft naast het parkeeronderzoek ook naar de verkeersgeneratie gekeken en de gevolgen voor de verkeersveiligheid. Voor zowel de Groesbeekseweg als voor de Koningin Julianastraat zal de verkeersintensiteit toenemen. Echter is deze toename beperkt. Geconcludeerd mag worden dat het extra verkeer als gevolg van de geplande ontwikkeling verkeersveilig kan worden afgewikkeld. Ook bij het thema verkeersveiligheid is getoetst aan de twee scenario's. Wanneer er sprake is van reguliere woningen aan de Koningin Julianastraat in plaats van de woonzorgeenheden zal de verkeersintensiteit iets toenemen. Echter, ook in dat geval blijft de verkeersintensiteit onder de uit de Wegenscan gebleken verkeerstechnische waarde. Het extra verkeer kan als gevolg van de geplande ontwikkelingen verkeersveilig worden afgewikkeld. De gemeente is verantwoordelijk voor de uiteindelijke inrichting van het openbaar gebied, dus ook voor de aanleg van de parkeerplaatsen. Bij het verder uitwerken van deze plannen voor het openbaar gebied zal de gemeente extra aandacht geven aan verkeersveiligheid.
4. Door het plan ontstaat er een tekort aan parkeerplaatsen. De toename van het verkeer zorgt voor afname van de luchtkwaliteit.	4. Ten behoeve van het bouwplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers zoals opgenomen in het standaardwerk ASVV 2012 van CROW. In de studie van Goudappel Coffeng is uitgegaan van gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt geconstateerd dat er ten behoeve van de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en op loopafstand van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met het verdwijnen van de aanwezige parkeerplaats op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Tevens is in het parkeeronderzoek uitgegaan van een tweetal scenario's. Het scenario met de 24 eenheden ‘beschermd wonen’ en het scenario met de 24 reguliere woningen. In het eerste scenario worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd (de garage en carport niet meegerekend). In het tweede scenario kunnen nog eens 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de achterzijde van het woongebouw aan de Koningin Julianastraat. De achterzijde is in eerste instantie bedoeld als tuin voor de bewoners van de zorgvoorziening. Wanneer deze voorziening vervalt kan dit gebied ingezet worden als parkeervoorziening. In totaal kunnen hier 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming ‘gemengd’. Binnen deze bestemming zijn parkeer-

	en verkeersvoorzieningen toegestaan. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze parkeerplaatsen wanneer deze zorgappartementen ingezet worden als reguliere appartementen. Op basis van het parkeeronderzoek concludeert Goudappel Coffeng, dat er voor beide scenario's in het plan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en direct rondom het plangebied. Er ontstaat als gevolg van de gewenste ontwikkeling in en direct rondom het plangebied geen onacceptabele parkeerdruk. In het bestemmingsplan is in de planregels (artikel 13 Overige regels – parkeren) het parkeren specifiek geregeld. In dit artikel staat dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan minimale parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (publicatie 317, oktober 2012). De ontwikkeling zal een relatieve geringe toename van verkeersbewegingen met zich meebrengen. De geringe toename van het verkeer heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.
5. Aangegeven wordt dat er te weinig formele inspraakbijeenkomsten zijn gehouden.	5. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen en uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. In oktober 2015 heeft het college van B&W de eerste plannen voor de betreffende locatie gepresenteerd in 't Zwaantje. De bouwplannen zijn zoals gepresenteerd in 't Zwaantje besproken met direct aanwonenden in twee inspraakbijeenkomsten. Deze inspraakbijeenkomsten hebben geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens door het college van B&W vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is vervolgens de basis voor het (ontwerp)bestemmingsplan. Het is gebruikelijk dat er eerst een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld dat als basis gebruikt wordt voor het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is een week voor de kerstvakantie in procedure gegaan, dus niet in de kerstvakantie. Op 22 december heeft er een publicatie in de Ter Sprake gestaan. Vervolgens heeft het plan conform de wettelijke termijn zes weken ter inzage gelegen. De inwoners van Mook hebben voldoende tijd en mogelijkheden gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Met de huidige vakantieregelingen is het haast onmogelijk een plan ter inzage te leggen waarbij de termijn van ter inzage legging niet voor een deel in een vakantieperiode valt. De gemeente hanteert in zijn algemeenheid de regel om plannen niet gedurende de zomervakantie ter inzage te leggen.

	Iedereen die een belang heeft bij een project, zowel voor- als tegenstanders, is gebaat bij een snelle procedure. In artikel 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw) is bepaald, dat de Chw onder andere kan worden toegepast voor een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet is niet gedaan om het bestemmingsplan door te drukken, maar om tijd te winnen in de beroepsprocedure. Immers de toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft met name betrekking op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan. Een belangrijk voordeel is dat door toepassing van de Chw de rechter verplicht wordt om binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn een uitspraak te doen. De Crisis- en herstelwet heeft geen beperkende invloed op de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Ook beperkt de Chw niet de bevoegdheid van de gemeenteraad, die het bestemmingsplan dient vast te stellen.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 54: [REDACTED], Groesbeekseweg 13 te Mook	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. In de zienswijze wordt aangegeven dat er geen overleg is geweest met de bevolking. De gemeente probeert door middel van de Crisis- en herstelwet het plan door te drukken.	1. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen en uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. In oktober 2015 heeft het college van B&W de eerste plannen voor de betreffende locatie gepresenteerd in 't Zwaantje. De bouwplannen zijn zoals gepresenteerd in 't Zwaantje besproken met direct aanwonenden in twee inspraakbijeenkomsten. Deze inspraakbijeenkomsten hebben geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens door het college van B&W vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is vervolgens de basis voor het (ontwerp)bestemmingsplan. Het is gebruikelijk dat er eerst een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld dat als basis gebruikt wordt voor het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is een week voor de kerstvakantie in procedure gegaan, dus niet in de kerstvakantie. Op 22 december heeft er een publicatie in de Ter Sprake gestaan. Vervolgens heeft het plan conform de wettelijke termijn zes weken ter inzage gelegen. De inwoners van Mook hebben

	voldoende tijd en mogelijkheden gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Met de huidige vakantieregelingen is het haast onmogelijk een plan ter inzage te leggen waarbij de termijn van ter inzage legging niet voor een deel in een vakantieperiode valt. De gemeente hanteert in zijn algemeenheid de regel om plannen niet gedurende de zomervakantie ter inzage te leggen. Iedereen die een belang heeft bij een project, zowel voor- als tegenstanders, is gebaat bij een snelle procedure. In artikel 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw) is bepaald, dat de Chw onder andere kan worden toegepast voor een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet is niet gedaan om het bestemmingsplan door te drukken, maar om tijd te winnen in de beroepsprocedure. Immers de toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft met name betrekking op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan. Een belangrijk voordeel is dat door toepassing van de Chw de rechter verplicht wordt om binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn een uitspraak te doen. De Crisis- en herstelwet heeft geen beperkende invloed op de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Ook beperkt de Chw niet de bevoegdheid van de gemeenteraad, die het bestemmingsplan dient vast te stellen.
2. Aangegeven wordt dat het gebouw architectonisch niet past in de omgeving noch als entree van het centrum van Mook.	2. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot eerdere plannen is gekozen is om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, gefaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving, maar anderzijds ook een aanzet kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere deelgebieden in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang.

	Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorpse schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap. Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianastraat het gezondheidscentrum en ligt aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op woonhuizen beperkt blijft. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel ‘beschermd wonen’ aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het ‘beschermd wonen’ en het ‘beschut wonen’ twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet. Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid.
--	--

	In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de “Mookermijl”. De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een “voortuin” met een haag erlangs.
3. Er is geen behoefte aan een zorgcentrum voor dementerende ouderen.	3. Het bouwplan zoals in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt sluit aan bij de toekomstige vraag naar woningen binnen de gemeente. Met de regio Nijmegen en omstreken zijn in 2015 woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn gebaseerd op woningbouwprognoses. De woningbouwplannen in het centrum van Mook zijn onderdeel van deze afspraken. Ook in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg is het centrumplan van Mook opgenomen in het woningbouwprogramma van Mook en Middelaar. In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg wordt geconstateerd dat de gemeente Mook en Middelaar een overcapaciteit heeft aan woningbouwplannen en dat er een opgave ligt om plancapaciteit te schrappen. De gemeente Mook en Middelaar ziet mogelijkheden om plancapaciteit te schrappen, maar vindt het onwenselijk om in het centrum van Mook capaciteit te schrappen. In de Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025 staat dat de gemeente haar woningbouwopgave primair wil realiseren op inbreidingslocaties. Het centrum van Mook wordt specifiek als inbreidingslocatie genoemd. In 2016 is voor de regio Noord Limburg een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een steeds grotere groep is van oudere huishoudens die een voorkeur heeft voor appartementen en seniorenwoningen. De verwachting is dat tot aan 2050 er een sterk groei is van het aantal 75-85 jarigen en het aantal 85-plussers. Dit betekent dat ook het aantal mensen met een fysieke beperking alsmede het aantal mensen met dementie zal toenemen. Zorggroep Zuid Gelderland heeft in 2014 een woonmonitor gemaakt. Uit deze woonmonitor blijkt dat er een sterk stijgende vraag is binnen Mook en Middelaar naar ‘beschermd wonen’ oftewel intramuraal wonen. Ook met de woonzorgvoorziening van ZZG met 24 eenheden beschermd wonen zal er in 2020 meer vraag dan aanbod zijn. Naast de 24 eenheden beschermd wonen voorziet het plan in 13 woningen met een Plus (dit zijn woningen bedoeld voor zelfstandig wonende oudere mensen. De woningen zijn functioneel gekoppeld aan de instelling van maatschappelijke zorgverlening). Naast het

	woonzorgcomplex van ZZG voorziet het plan ook in vijf grondgebonden gezinswoningen en drie patiowoningen. Kortom het plan voorziet in een divers woningbouwprogramma en sluit aan bij de te verwachten behoefte in Mook, zowel kwantitatief als kwalitatief.
4. De locatie is niet geschikt voor dementerenden. Het is een onveilige locatie te midden van druk en hardrijdend verkeer.	4. De woonzorgvoorziening zal gesitueerd zijn aan de Koningin Julianastraat. Aan deze straat zal ook de entree worden gerealiseerd. De Koningin Julianastraat is een rustige straat. Het gaat om een zorgvoorziening waar dementerende ouderen komen te wonen die niet meer thuis kunnen wonen. Deze ouderen mogen alleen onder begeleiding naar buiten.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 55: Schans, Rijksweg 95 te Mook	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. Aangegeven wordt dat er te weinig ruimte is om te parkeren in relatie tot de bebouwingsdichtheid.	1. Ten behoeve van het bouwplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers zoals opgenomen in het standaardwerk ASVV 2012 van CROW. In de studie van Goudappel Coffeng is uitgegaan van gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt geconstateerd dat er ten behoeve van de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en op loopafstand van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met het verdwijnen van de aanwezige parkeerplaats op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Tevens is in het parkeeronderzoek uitgegaan van een tweetal scenario's. Het scenario met de 24 eenheden 'beschermd wonen' en het scenario met de 24 reguliere woningen. In het eerste scenario worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd (de garage en carport niet meegerekend). In het tweede scenario kunnen nog eens 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de achterzijde van het woongebouw aan de Koningin Julianastraat. De achterzijde is in eerste instantie bedoeld als tuin voor de bewoners van de zorgvoorziening. Wanneer deze voorziening vervalt kan dit gebied ingezet worden als parkeervoorziening. In totaal kunnen hier 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zijn parkeer- en verkeersvoorzieningen toegestaan. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze parkeerplaatsen wanneer deze zorgappartementen ingezet worden als reguliere appartementen. Op basis van het parkeeronderzoek concludeert Goudappel Coffeng, dat er voor beide scenario's in het plan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en direct rondom het plangebied. Er ontstaat als gevolg van de gewenste ontwikkeling in en direct rondom het plangebied geen onacceptabele parkeerdruk.

	In het bestemmingsplan is in de planregels (artikel 13 Overige regels – parkeren) het parkeren specifiek geregeld. In dit artikel staat dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan minimale parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW (publicatie 317, oktober 2012).
2. In de zienswijze wordt de zorg geuit over de over gebleven parkeergelegenheden in het centrum van Mook	2. Parallel aan de Groesbeekseweg worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook nabij de rotonde komen parkeerplaatsen. Dit zijn openbare parkeerplaatsen. Het klopt dat het aantal parkeerplaatsen op het Raadhuisplein minder wordt. Deze parkeerplaatsen worden opgevangen door de parkeerplaatsen aan de Maaskade. Deze parkeerplaatsen worden veelal niet gebruikt en biedt voldoende mogelijkheid om het schrappen van parkeerplaatsen op het Raadhuisplein op te vangen. Het parkeervraagstuk in het centrum van Mook blijft de aandacht van de gemeente houden. Zo zal bij de ontwikkeling van de verschillende deelprojecten extra aandacht zijn voor het parkeervraagstuk. Zo nodig worden daar waar mogelijk extra parkeervoorzieningen aangelegd of maatregelen getroffen. (Parkeerroute en Blauwe Zone)
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 56: [REDACTED], De Hove 15 te Mook	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. In de zienswijze wordt aangegeven dat het geplande gebouw niet past in de omgeving.	1. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot eerdere plannen is gekozen is om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, geaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving,

	maar anderzijds ook een aanzet kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere deelgebieden in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang. Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorpse schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap. Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianastraat het gezondheidscentrum en ligt aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op woonhuizen beperkt blijft. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel 'beschermd wonen' aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het 'beschermd wonen' en het 'beschut wonen' twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet.
--	---

	Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid. In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de “Mookermijl”. De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een “voortuin” met een haag erlangs.
2. De bebouwing aan de Groesbeekseweg zal leiden tot problemen. Dit in relatie tot de plannen van de gemeente ten aanzien van het Raadhuisplein.	2. Ten behoeve van het bouwplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers zoals opgenomen in het standaardwerk ASVV 2012 van CROW. In de studie van Goudappel Coffeng is uitgegaan van gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt geconstateerd dat er ten behoeve van de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en op loopafstand van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met het verdwijnen van de aanwezige parkeerplaats op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Tevens is in het parkeeronderzoek uitgegaan van een tweetal scenario's. Het scenario met de 24 eenheden 'beschermd wonen' en het scenario met de 24 reguliere woningen. In het eerste scenario worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd (de garage en carport niet meegerekend). In het tweede scenario kunnen nog eens 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de achterzijde van het woongebouw aan de Koningin Julianastraat. De achterzijde is in eerste instantie bedoeld als tuin voor de bewoners van de zorgvoorziening. Wanneer deze voorziening vervalt kan dit gebied ingezet worden als parkeervoorziening. In totaal kunnen hier 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zijn parkeer- en verkeersvoorzieningen toegestaan. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze parkeerplaatsen wanneer deze zorgappartementen ingezet worden als reguliere appartementen. Op basis van het parkeeronderzoek concludeert Goudappel Coffeng, dat er voor beide scenario's in het plan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en direct rondom het plangebied. Er ontstaat als gevolg van de gewenste ontwikkeling in en direct rondom het plangebied geen onacceptabele parkeerdruk.

	In het bestemmingsplan is in de planregels (artikel 13 Overige regels – parkeren) het parkeren specifiek geregeld. In dit artikel staat dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan minimale parkeercijfers zoals opgenomen in de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW (publicatie 317, oktober 2012). De plannen voor het Raadhuisplein en de woningbouwplannen aan de Groesbeekseweg staan procedureel los van elkaar. Bij de herinrichting van het Raadhuisplein is bewust gekozen om het aantal parkeerplaatsen te verminderen zodat het plein een andere uitstraling krijgt. Aan de Maaskade ligt een grote parkeerplaats. Deze parkeerplaats is onderbenut en kan het verdwijnen van parkeerplaatsen op het Raadhuisplein opvangen. De nieuwe kademuur heeft geen gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen aan de Maaskade. Er blijft voldoende ruimte voor de parkeerplaatsen.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 57: Keurvorststraat 86 te Molenhoek	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. Ruimtelijke aspecten. In de zienswijze wordt kritiek gegeven op de stedenbouwkundige opzet van het plan. Onder andere wordt aangegeven dat er teveel gebouwd wordt in een te kleine ruimte, er te weinig ruimte is voor groen en er te hoog gebouwd wordt.	1. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot eerdere plannen is gekozen is om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, gefaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving, maar anderzijds ook een aanzet kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere

	deelgebieden in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang. Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorpse schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap. Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianatraat het gezondheidscentrum en ligt aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op woonhuizen beperkt blijft. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel ‘beschermd wonen’ aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het ‘beschermd wonen’ en het ‘beschut wonen’ twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet. Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het
--	---

	gemeentelijk welstandsbeleid. In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de “Mookermijl”. De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een “voortuin” met een haag erlangs.
2. Procedureel. In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de zorgwoningen. De zorginvulling is achterhaald. Het was beter geweest om kleinschalige opvang te creëren over de drie kernen. De behoefte aan zorgwoningen binnen de gemeente is onvoldoende bekend.	1. De woonzorgvoorziening is bedoeld voor de inwoners van de gemeente Mook en Middelaar, dus ook voor mensen uit Molenhoek. Het gaat om een relatief kleinschalige woonzorgvoorziening van 24 wooneenheden. Om een woonzorgvoorziening goed te kunnen exploiteren is een bepaald aantal eenheden nodig. ZZG Zorggroep wil een moderne woonzorgvoorziening realiseren dat aansluit bij de huidige behoefte. De toekomstige bewoners krijgen de beschikking over een eigen wooneenheid met voorzieningen. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke ruimtes waar gegeten en gerecreëerd kan worden. De realisatie van de woonzorgvoorziening in Mook betekent niet dat er geen soortgelijke ontwikkeling in de andere kernen van de gemeente gerealiseerd kunnen worden. Wanneer er een serieus initiatief zich voordoet zal de gemeente het initiatief op toetsen aan dezelfde beleidskaders.
3. Geluid en duurzaamheid: Aangegeven wordt dat duurzaam bouwen geen uitgangspunt is bij de bouw. Verder wordt aangegeven dat de geluidsbelasting boven de normen zal zijn. De weerkaatsing zou niet onderzocht zijn.	2. In het bestemmingsplan staan de planregels waarbinnen gebouwd mag worden. Publiekrechtelijk gezien kunnen geen eisen over duurzaamheid worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Eisen ten aanzien van duurzaam bouwen staan in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit is, naast het bestemmingsplan het toetsend kader bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Door M-tech is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In het onderzoek wordt geconstateerd dat alleen de voor- en zijgevel van de eengezinswoning aan de kop van de projectlocatie, dus nabij de rotonde, niet voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting is een gevolg van de Provinciale weg N271. De overige gevels voldoen wel aan deze maximale grens. Voor de woning op de hoek wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

	In het geluidsonderzoek dat in het kader van de ruimtelijke onderbouwing is uitgevoerd is naast de N271 ook rekening gehouden met de verkeersbewegingen op de Groesbeekseweg. De weerkaatsing van de nieuwbouw is verwerkt in de berekeningen; de weerkaatsing is in de software gemodelleerd. De vierde bouwlaag op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat betekent niet dat de weerkaatsing van het geluid sterker is dan bij een lagere bouwhoogte. Bij een hoger gebouw zal de weerkaatsing van geluid op dezelfde hoogte verder gaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen gebouwen die hoger zijn dan 3 bouwlagen. De vierde bouwlaag heeft dan ook geen nadelige gevolgen als het gaat om de weerkaatsing van geluid. De weerkaatsing gaat over de gebouwen heen.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 58: SRK Rechtsbijstand namens [REDACTED], Gelrestraat 1 te Mook	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. De voorgestelde inbreiding leidt tot een verdichting of verstening die het dorpse karakter en landelijke uitstraling van Mook nodeloos aantast.	1. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot eerdere plannen is gekozen is om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, gefaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving, maar anderzijds ook een aanzet kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere deelgebieden in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang.

	Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorpse schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap. Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianastraat de fysiotherapie praktijk en aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op woonhuizen beperkt blijft. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel ‘beschermd wonen’ aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het ‘beschermd wonen’ en het ‘beschut wonen’ twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet. Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid.
--	--

	In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de “Mookermijl”. De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een “voortuin” met een haag erlangs.
2. De bestemming ‘Gemengd’ wordt ten onrechte gebruikt omdat de zorgbestemming ook als woonbestemming geldt. De bestemming ‘gemengd’ maakt ook andere functies mogelijk binnen het plangebied.	2. Het gebouw op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat krijgt in het bestemmingsplan de bestemming ‘gemengd’. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan. Het gaat om de functies ‘wonen’, beschut wonen, wonen intramuraal en ‘maatschappelijke voorzieningen’. Deze bestemming geeft de toekomstige eigenaar, een zorginstelling, flexibiliteit in het gebruik van het gebouw. De zorginstelling wil in het gebouw een woonzorgvoorziening realiseren met 24 (woon)eenheden. In deze woonzorginstelling komen ouderen die niet meer thuis kunnen wonen en die 24-uurszorg nodig hebben. Deze ouderen vallen onder de wet langdurige zorg. Een dergelijke voorziening wordt gezien als een maatschappelijke voorziening. Daarnaast wil de zorginstelling 13 wooneenheden realiseren. Deze woningen zijn bedoeld voor zelfstandig wonende oudere mensen, functioneel gekoppeld aan de instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging. De gemengde bestemming geeft voor dit gebouw flexibiliteit om adequaat in te kunnen springen op ontwikkelingen vanuit de markt en overheidsbeleid op het gebied van wonen en zorg.
3. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt op een onjuiste manier ingevuld. Aangegeven wordt dat aan de eerste trede van de ladder niet wordt voldaan;	3. Het bouwplan zoals in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet in een regionale behoefte aan wonen en zorg en voldoet hiermee aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook wanneer de 24 intramurale zorgeenheden (beschermd wonen) worden omgezet naar regulier wonen. Mook en Middelaar ligt in Limburg, maar gezien de ligging in het uiterste noorden van de provincie is de gemeente economische en demografische gezien meer verbonden met de stad Nijmegen en omstreken. Dit blijkt ook uit de verhuisbewegingen. De gemeenten waar Mook en Middelaar de sterkste verhuisrelatie mee heeft zijn respectievelijk: Nijmegen, Heumen, Gennep en Groesbeek. De gemeente Mook en Middelaar maakt dus zowel onderdeel uit van de regio Nijmegen en omstreken

	als van de regio Noord Limburg. Het plan is het kader voor de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst aan kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van zowel de regio Nijmegen en omstreken als van de regio Noord Limburg. De gemeente Mook en Middelaar heeft in 2015 woningbouwafspraken gemaakt met de regio Nijmegen en omstreken. Deze afspraken zijn in 2016 geactualiseerd. De afspraken zijn gemaakt op basis van een woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd op basis van de Socratesmethode. De Socratesmethode houdt rekening met huishoudensprognoses (primos), verhuisbewegingen, economische toekomstscenario's, WOON en ontwikkeling van corporaties. Met deze afspraken is de planvorming in lijn gebracht met de regionale behoefte en verdeling. Onderdeel van de woningbouwafspraken is het subregionale woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma is in overeenstemming met de Primosprognose. Op basis van de prognose ligt er in Mook en Middelaar een kwantitatieve opgave van 2014 t/m 2024 van 259 woningen. Hiervan zijn 187 woningen als groen gewaardeerd. Dit zijn harde en zachte plannen waarvan de gemeente het wenselijk vindt dat deze gerealiseerd worden. Het centrumplan Mook is één van de groene plannen. Buiten dit plan zijn er geen andere concrete bouwplannen in het centrum van Mook. Er is dus sprake van een kwantitatieve actuele regionale behoefte aan de 45 woningen in het centrum van Mook. Het woningbouwprogramma van het plan is divers en biedt aanbod aan verschillende doelgroepen. Wanneer uitgegaan wordt van een volledige invulling met woningen dan gaat het om 5 grondgebonden woningen in het middel dure segment welke zeer geschikt zijn voor gezinnen, drie levensloopbestendige patiowoningen, 24 kleine appartementen in de sociale huur en 13 huur appartementen in het middensegment. Deze mix van woningen sluit goed aan op de woningbehoefte van Mook en Middelaar. In 2016 heeft de regio Noord Limburg een woningbehoefte onderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Mook en Middelaar een vraag is naar ouderenwoningen / appartementen. Ook in de regio Nijmegen is in 2016 een verkenning uitgevoerd naar de woningmarkt. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Mook en Middelaar een grote vraag is aan meergezinswoningen (appartementen) voor ouderen, zowel in de vrije sector als in de huursector. Ook is er vraag naar gezinskoopwoningen voor starters op de woningmarkt. Op basis van beide onderzoeken naar de kwalitatieve behoefte kan geconcludeerd worden dat het plan, niet alleen voldoet aan de kwantitatieve actuele regionale behoefte, maar ook aan de kwalitatieve regionale behoefte.
--	--

	Het woningbouwprogramma op basis waarvan afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente, de zorginstelling en de ontwikkelaar gaat uit van 24 eenheden voor ‘beschermd wonen’ in plaats van 24 kleine appartementen. Het gaat om een intramurale instelling waar 24 uren zorg geboden wordt. Een dergelijke instelling wordt niet gezien als een woning, maar is een maatschappelijke voorziening. De intramurale instelling is geen onderdeel van het woningbouwprogramma. Op dit moment is er binnen de gemeente Mook en Middelaar geen intramurale voorziening voor ouderen. Dit terwijl er gezien de leeftijdsopbouw van Mook en Middelaar er wel een vraag is aan een dergelijke voorziening. En gezien de sterke groei van de 75 plussers binnen de gemeente is de verwachting dat deze vraag alleen nog maar zal stijgen. Dit blijkt ook uit de gebiedsmonitor die Zorginstelling ZZG voor Mook heeft gemaakt. Hieruit blijkt dat in 2014 er een vraag was van 55 eenheden ‘beschermd wonen’ (40 eenheden als gevolg van dementie en 15 eenheden somatisch). De vraag stijgt naar 75 eenheden ‘beschermd wonen’ in 2020. In 2030 zal de vraag verder stijgen naar 105 eenheden. Ook cijfers van Alzheimer Nederland uit 2016 laten zien dat het aantal personen met dementie in de gemeente Mook en Middelaar de aankomende jaren flink stijgt. In 2015 zijn er binnen Mook en Middelaar 150 mensen met dementie. De verwachting is dat in 2030 dit aantal stijgt naar 230 en in 2035 naar 340 mensen. Op dit moment is er binnen de gemeente geen instelling voor dementerende ouderen. Er zijn ook geen nadere concrete plannen hiervoor. Met de ontwikkeling van de 24 eenheden voor ‘beschermd wonen’ wordt voor een deel de vraag ingevuld. Zoals aangegeven is de gemeente Mook en Middelaar ook onderdeel van de regio Noord Limburg. In april 2016 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg vastgesteld. Deze regionale structuurvisie geeft voor de gemeenten uit de regio Noord Limburg sturing aan de regionale woningmarkt. In de structuurvisie is het woningbouwprogramma voor Mook en Middelaar opgenomen. Het centrumplan van Mook staat met 50 woningen in het woningbouwprogramma. In de structuurvisie wordt geconstateerd dat veel gemeenten uit de regio meer bouwplannen hebben dan dat er vraag is. Dit betekent dat gemeente plancapaciteit moeten schrappen. Afgesproken is dat in de gemeenten waar de plancapaciteit hoger is dan de huishoudensgroei de plancapaciteit in de eerste 5 jaren met 40% van het overschot ten opzichte van de huishoudensgroei gereduceerd wordt. Dit geldt ook voor Mook en Middelaar. Mook en Middelaar ziet mogelijkheden om de plancapaciteit van de gemeente te reduceren. Op 22 februari 2017 is de ontwerp woonvisie voor inspraak ter inzage gelegd. Hierin is opgenomen op welke wijze gemeente Mook en Middelaar de overcapaciteit aan woningbouwplannen wil reduceren. Dit wordt met name gedaan door het op ‘rood’ zetten van enkele uitbreidingslocaties. Hiermee voldoet gemeente Mook
--	---

	en Middelaar ruimschoots aan de regionale afspraak om 40% van het overschot aan plancapaciteit te schrappen. Gezien de behoefte is het niet wenselijk om plancapaciteit op inbreidingslocaties, zoals in het centrum van Mook, te schrappen. In de omgevingsverordening van de provincie Limburg staat in artikel 2.4.2. dat het plan een verantwoording moet bevatten waarin aangegeven wordt hoe het plan voldoet aan de inhoud van de structuurvisie wonen. In hoofdstuk 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat een verwijzing naar de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg. Als aanvulling op deze paragraaf wordt gesteld dat het hier gaat om een ontwikkeling die al geruime onderdeel uitmaakt van het woningbouwprogramma van Mook en Middelaar. In het verleden is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht die 100 woningen mogelijk maakte. Dit bestemmingsplan is niet vastgesteld, omdat de ontwikkelaar zich had teruggetrokken. Het plan dat er nu ligt heeft een plancapaciteit van minder dan de helft. Het centrumplan van Mook is onderdeel van de totale plancapaciteit van Mook en Middelaar, zoals opgenomen in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg. In de regionale visie is de afspraak gemaakt dat de gemeenten met een overcapaciteit aan woningbouwplannen de eerste 5 jaar 40% van het overschot ten opzichte van de huishoudensgroei moeten reduceren. Het centrum van Mook komt niet in aanmerking om geschrapt te worden. Immers er is regionale vraag naar het woningbouwprogramma zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast gaat het hier om een goede inbreidingslocatie.
4. Wanneer wel wordt voldaan aan de eerste trede dan wordt alsnog niet voldaan aan de tweede trede van de ladder dat binnen het bestaande, bebouwde gebied niet kan worden voldaan aan de vraag naar beschikbare ruimte. Onvoldoende is aannemelijk gemaakt dat de locatie geschikt is als inbreidingslocatie.	4. Op basis van het voorgaande kan geconstateerd worden dat het plan voldoet aan de regionale behoefte, dus aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De tweede trede van de ladder behelst de vraag of deze regionale behoefte op te vangen is in het bestaand stedelijk gebied. In het Besluit ruimtelijke ordening wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd (artikel 1.1.1. lid 1 sub h): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Uit deze definitie volgt dat bestaand stedelijk gebied niet in een stad hoeft te zijn. De locatie aan de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat is gelegen in het centrum van Mook. In het verleden hebben hier gebouwen gestaan met een centrumfunctie (bijvoorbeeld het postkantoor en het politiebureau. Deze gebouwen zijn gesloopt met het oog op een nieuwe ontwikkeling. Er is hier duidelijk sprake van bestaand stedelijk gebied. Tevens is de locatie in Structuurvisie Mook en Molenhoek aangewezen als inbreidingslocatie.
5. Het bouwplan is tezamen met de	5. De bepaling in 3.3 sub a biedt de mogelijkheid om buiten het bouwvlak gebouwen toe te staan. Men

uitbreidingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt in de zienswijze verwezen naar de artikelen 3.3 sub a in samenhang met artikel 3.2.1. sub a. En naar artikel 11.1 van het ontwerp waarin het wordt toegestaan om de maximale bouwhoogte met 10 procent te verhogen. Mede door de aangehaalde artikelen neemt de invloed van de beoogde bebouwing op de omliggende omgeving toe tot een omvang dat er schadelijke neveneffecten ontstaan. Gedacht moet worden aan schaduwwerking en ontneming daglicht op de omgeving.	kan dan bijvoorbeeld denken aan een berging aan de achterzijde van de woonzorgvoorziening of een erker aan de voorzijde. In het artikel is bepaald dat het gebouw niet hoger mag zijn dan 3,5 meter. Daarnaast moet de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch passen. De afwijkmogelijkheid is gebonden aan criteria die moeten voorkomen dat er schadelijke neveneffecten gaan ontstaan. Door deze criteria te koppelen aan de afwijkmogelijkheid wordt voorkomen dat er schadelijke neveneffecten optreden. Vanwege de beperkte hoogte gaat het hierbij om onderschikte bouwwerken ten opzichte van het hoofdgebouw. In het bouwwerk aan de voorzijde van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd, dan dient deze op grond van ons Welstandsbeleid ook getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand. In artikel 11.1 is bepaald dat afgeweken kan worden van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%. Het is gebruikelijk dat deze algemene afwijkingsregel wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering is een bevoegdheid van het college van B&W. Het toepassen kan alleen op basis van goede argumenten. De Welstandscommissie zal onder andere moeten toetsen of wordt voldaan aan het gemeentelijk welstandsbeleid.
6. De ruimere bebouwingsmogelijkheden maken het mogelijk om het aantal wooneenheden binnen het plangebied te verruimen. Dit heeft een verdere aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg.	6. De veronderstelling dat de afwijkingsregels het mogelijk maken om het aantal wooneenheden in het plangebied te verruimen is onjuist. Op de verbeelding is per bouwvlak het maximum aantal wooneenheden opgenomen.
7. Het parkeerbeleid dient heden ten dage in het bestemmingsplan vastgelegd te zijn. In het betreffende bestemmingsplan is dit niet als zodanig gereguleerd.	7. In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5.10) wordt onterecht verwezen naar de bouwverordening. Tot voor kort was de parkeernorm vastgelegd in de Bouwverordening. Tegenwoordig dient de parkeerregeling in het bestemmingsplan opgenomen te zijn. Dit is ook gebeurd en wel in artikel 13 overige regels parkeren van het bestemmingsplan. In dit artikel staat dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan minimale parkeerkencijfers

	zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (publicatie 317, oktober 2012). Ten behoeve van het bouwplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers zoals opgenomen in het standaardwerk ASVV 2012 van CROW. In de studie van Goudappel Coffeng is uitgegaan van gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt geconstateerd dat er ten behoeve van de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en op loopafstand van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met het verdwijnen van de aanwezige parkeerplaats op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Tevens is in het parkeeronderzoek uitgegaan van een tweetal scenario's. Het scenario met de 24 eenheden 'beschermd wonen' en het scenario met de 24 reguliere woningen. In het eerste scenario worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd (de garage en carport niet meegerekend). In het tweede scenario kunnen nog eens 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de achterzijde van het woongebouw aan de Koningin Julianastraat. De achterzijde is in eerste instantie bedoeld als tuin voor de bewoners van de zorgvoorziening. Wanneer deze voorziening vervalt kan dit gebied ingezet worden als parkeervoorziening. In totaal kunnen hier 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zijn parkeer- en verkeersvoorzieningen toegestaan. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze parkeerplaatsen wanneer deze zorgappartementen ingezet worden als reguliere appartementen. Op basis van het parkeeronderzoek concludeert Goudappel Coffeng, dat er voor beide scenario's in het plan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en direct rondom het plangebied. Er ontstaat als gevolg van de gewenste ontwikkeling in en direct rondom het plangebied geen onacceptabele parkeerdruk.
8. Er is geen rekening gehouden met de toenemende geluidhinder door de weerskaatsing van de hogere zorgwoningen.	8. Door M-tech is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In het onderzoek wordt geconstateerd dat alleen de voor- en zijgevel van de eengezinswoning aan de kop van de projectlocatie, dus nabij de rotonde, niet voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting is een gevolg van de Provinciale weg N271. De overige gevels voldoen wel aan deze maximale grens. Voor de woning op de hoek wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

	In het geluidsonderzoek dat in het kader van de ruimtelijke onderbouwing is uitgevoerd is naast de N271 ook rekening gehouden met de verkeersbewegingen op de Groesbeekseweg. De weerkaatsing van de nieuwbouw is verwerkt in de berekeningen; de weerkaatsing is in de software gemodelleerd. De vierde bouwlaag op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat betekent niet dat de weerkaatsing van het geluid sterker is dan bij een lagere bouwhoogte. Bij een hoger gebouw zal de weerkaatsing van geluid op dezelfde hoogte verder gaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen gebouwen die hoger zijn dan 3 bouwlagen. De vierde bouwlaag heeft dan ook geen nadelige gevolgen als het gaat om de weerkaatsing van geluid. De weerkaatsing gaat over de gebouwen heen.
9. De voorgestelde bebouwing is te ruim, te omvangrijk en te hoog. Het stedenbouwkundig plan is niet aanvaardbaar. Hierbij wordt verwezen naar de brief van 6 juli 2016.	9. In punt 1 wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan. In de zienswijze wordt gerefereerd aan de brief van het college van B&W van 6 juli 2016. In deze brief wordt de keuze voor het stedenbouwkundig plan toegelicht. In de brief wordt aangegeven dat het college van B&W het volume van de woonzorgvoorziening acceptabel vindt en niet massaal. Door middel van een goede architectuur kan de eventuele indruk van de massa verder worden beperkt. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is 13 meter. Deze bouwhoogte is alleen toegestaan op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Ter hoogte van de zijgevel van Gelrestraat 1 is de maximale bouwhoogte 10 meter. Dit betekent dat hier geen appartement op de vierde laag gerealiseerd kan worden. Dit is gedaan om tegemoet te komen aan de bezwaren van de bewoners van de Gelrestraat 1. Artikel 3.3 sub a biedt weliswaar de mogelijkheid om buiten het bouwvlak te bouwen, maar de maximale bouwhoogte mag hier niet meer bedragen dan 3,5 meter (gemeten vanaf peil). Daarnaast moet de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch passend zijn.
10. Het plan voorziet niet in een groenbestemming.	10. Het bestemmingsplan voorziet niet in een specifieke groenbestemming. Wel is het mogelijk om binnen de andere bestemmingen in het bestemmingsplan, zoals 'gemengd', 'verkeer' en 'wonen', groenvoorzieningen te realiseren. Het bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan waarin wel degelijk groene voorzieningen zijn voorzien. De inrichting van het openbaar gebied wordt verder uitgewerkt, waarbij het stedenbouwkundig plan als basis dient. De uitwerking van de plannen voor het openbaar gebied zal in een later stadium plaatsvinden. Ook zonder een specifieke groenbestemming ligt er een goed stedenbouwkundig plan.
Conclusie / Verwerking	
Naar aanleiding van de zienswijze wordt hoofdstuk 5.10 van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. De verwijzing naar de Bouwverordening ten aanzien van de parkeernorm zal verwijderd worden. In plaats daarvan zal verwezen worden naar artikel 13 van de planregels. In dit artikel is de parkeerregeling voor het plan opgenomen.	

- In de toelichting van het bestemmingsplan zal een aanvulling worden gemaakt in de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze aanvulling is in lijn met de reactie op de zienswijze ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de concrete tekstvoorstellen wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen.

Zienswijze 59: Startsedijk 1, te Mook	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. Een gebouw van vier hoog past niet in het bestemmingsplan.	1. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot eerdere plannen is gekozen is om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, gefaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving, maar anderzijds ook een aanzet kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere deelgebieden in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang. Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorpse schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap.

	Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianatraat het gezondheidscentrum en ligt aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op woonhuizen beperkt blijft. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel 'beschermd wonen' aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het 'beschermd wonen' en het 'beschut wonen' twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet. Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid. In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de "Mookermijl". De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een "voortuin" met een haag erlangs.
2. Er wordt oneigenlijk gebruik	2. De Crisis- en herstelwet heeft niet als oogpunt om bewoners monddood te maken. De Crisis- en

gemaakt van de Crisis- en herstelwet. Het college van B&W wil de bewoners van Mook en Middelaar monddood maken door middel van de Crisis- en herstelwet.	herstelwet heeft geen beperkende invloed op de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Ook beperkt de Chw niet de bevoegdheid van de gemeenteraad, die het bestemmingsplan dient vast te stellen. De Crisis- en herstel wet is van toepassing verklaard voor de procedure van het bestemmingsplan. Dit is gedaan om tijd te winnen in de beroepsprocedure. Immers de toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft met name betrekking op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan.
3. De doelgroep waarvoor gebouwd wordt, dementerende ouderen, is tijdelijk. Wat wordt beoogd wanneer de doelgroep verdwijnt.	3. Gezien de vergrijzing is het de verwachting dat het niet om een tijdelijke voorziening gaat. Het aantal ouderen stijgt snel. Daarnaast worden de bevolking ook steeds ouder. Mocht in de toekomst de behoefte veranderen dan kan het deel wat bedoeld is voor 'beschermde wonen' ook voor regulier wonen ingezet worden.
4. De hoogte van de woonzorgvoorziening geeft schaduwbelasting. Onder andere voor het terras van het gemeenschapshuis.	4. Er is een bezonningsstudie gemaakt voor de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat alleen in de wintermaanden er sprake is van schaduwwerking voor het terras van het gemeenschapshuis. Op 21 maart en 21 september is er in ieder geval van 12:00 tot aan het eind van de dag geen schaduwwerking voor het terras.
5. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld. U dient zich daaraan te houden.	5. In artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Indien een bouwplan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan kan de gemeenteraad voor de betreffende locatie een nieuw bestemmingsplan vaststellen. In de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de bestemmingsplanprocedure.
6. Het Hart van Mook gaat de gehele Mookse gemeenschap aan. Het kan toch niet zo zijn dat bevolkingsgroepen uit Mook buiten de belanghebbenden groep worden gehouden.	6. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen en uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. In oktober 2015 heeft het college van B&W de eerste plannen voor de betreffende locatie gepresenteerd in 't Zwaantje. De bouwplannen zijn zoals gepresenteerd in 't Zwaantje besproken met direct aanwonenden in twee inspraakbijeenkomsten. Deze inspraakbijeenkomsten hebben geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens door het college van B&W vastgesteld. Het is gebruikelijk dat er eerst een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld dat als basis gebruikt wordt voor het bestemmingsplan

	Het ontwerp bestemmingsplan is een week voor de kerstvakantie in procedure gegaan, dus niet in de kerstvakantie. Op 22 december heeft er een publicatie in de Ter Sprake gestaan. Vervolgens heeft het plan conform de wettelijke termijn zes weken ter inzage gelegen. De inwoners van Mook hebben voldoende tijd en mogelijkheden gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Met de huidige vakantieregelingen is het haast onmogelijk een plan ter inzage te leggen waarbij de termijn van ter inzage legging niet voor een deel in een vakantieperiode valt. De gemeente hanteert in zijn algemeenheid de regel om plannen niet gedurende de zomervakantie ter inzage te leggen.
7. De parkeerplaatsen langs de Groesbeekseweg komen verkeerd uit. Daarnaast zijn er te weinig parkeerplaatsen voor bezoekers , personeel en omwonenden.	7. Ten behoeve van het bouwplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers zoals opgenomen in het standaardwerk ASVV 2012 van CROW. In de studie van Goudappel Coffeng is uitgegaan van gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt geconstateerd dat er ten behoeve van de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en op loopafstand van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met het verdwijnen van de aanwezige parkeerplaats op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Tevens is in het parkeeronderzoek uitgegaan van een tweetal scenario's. Het scenario met de 24 eenheden 'beschermd wonen' en het scenario met de 24 reguliere woningen. In het eerste scenario worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd (de garage en carport niet meegerekend). In het tweede scenario kunnen nog eens 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de achterzijde van het woongebouw aan de Koningin Julianastraat. De achterzijde is in eerste instantie bedoeld als tuin voor de bewoners van de zorgvoorziening. Wanneer deze voorziening vervalt kan dit gebied ingezet worden als parkeervoorziening. In totaal kunnen hier 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zijn parkeer- en verkeersvoorzieningen toegestaan. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze parkeerplaatsen wanneer deze zorgappartementen ingezet worden als reguliere appartementen. Op basis van het parkeeronderzoek concludeert Goudappel Coffeng, dat er voor beide scenario's in het plan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en direct rondom het plangebied. Er ontstaat als gevolg van de gewenste ontwikkeling in en direct rondom het plangebied geen onacceptabele parkeerdruk. In het bestemmingsplan is in de planregels (artikel 13 Overige regels – parkeren) het parkeren specifiek geregeld. In dit artikel staat dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan minimale parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (publicatie 317, oktober 2012).
8. Hoe zit het met de geluidsnormen	8. Door M-tech is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is als

voor het terras van Schans en de weerkaatsing van het geluid naar de huizen?	bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In het onderzoek wordt geconstateerd dat alleen de voor- en zijgevel van de eengezinswoning aan de kop van de projectlocatie, dus nabij de rotonde, niet voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting is een gevolg van de Provinciale weg N271. De overige gevels voldoen wel aan deze maximale grens. Voor de woning op de hoek wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In het geluidsonderzoek dat in het kader van de ruimtelijke onderbouwing is uitgevoerd is naast de N271 ook rekening gehouden met de verkeersbewegingen op de Groesbeekseweg. De weerkaatsing van de nieuwbouw is verwerkt in de berekeningen; de weerkaatsing is in de software gemodelleerd. De vierde bouwlaag op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat betekent niet dat de weerkaatsing van het geluid sterker is dan bij een lagere bouwhoogte. Bij een hoger gebouw zal de weerkaatsing van geluid op dezelfde hoogte verder gaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen gebouwen die hoger zijn dan 3 bouwlagen. De vierde bouwlaag heeft dan ook geen nadelige gevolgen als het gaat om de weerkaatsing van geluid. De weerkaatsing gaat over de gebouwen heen.
9. De concentratie van gemeenschapshuis, Schans, Medisch Centrum, basisschool en de supermarkt geven een onevenredige belasting op de huidige woningen	9. In de visiestukken die de afgelopen jaren zijn vastgesteld door de gemeenteraad, zoals Mook magnifiek aan de Maas en Structuurvisie Mook en Molenhoek, is het altijd een uitgangspunt geweest om in het centrumgebied van Mook diverse functies te bundelen, zodat het de 'huiskamer' van Mook wordt. Het is gebruikelijk en ook wenselijk dat in het centrum van een dorp verschillende functies zijn gehuisvest. Dit zorgt voor levendigheid. Er is geen sprake van een onevenredige belasting op de huidige woningen. De ontwikkeling aan de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat is één van de deelprojecten voor het centrum van Mook. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Samen met de invulling van andere deelgebieden in het centrum van Mook zal er een fraai geheel ontstaan met een goede samenhang.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 60: ARAG Rechtsbijstand namens	Koningin Julianastraat 4 te Mook
Inhoud	Beoordeling zienswijze

1. Op basis van het bestemmingsplan kan een massaal bouwvolume worden opgericht op enkele meters afstand van het perceel van Koningin Julianastraat 4. In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de bebouwingsmogelijkheden.	1. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot eerdere plannen is gekozen is om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, gefaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving, maar anderzijds ook een aanzet kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere deelgebieden in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang. Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorpse schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap. Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianatraat het gezondheidscentrum en ligt aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op woonhuizen beperkt blijft.
--	---

	Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel ‘beschermd wonen’ aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het ‘beschermd wonen’ en het ‘beschut wonen’ twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet. Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid. In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de “Mookermijl”. De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een “voortuin” met een haag erlangs. De afstand van de nieuwbouw tot de Koningin Julianastraat 4 is 3 meter. Er zijn drie redenen waarom een afstand van drie meter acceptabel is. Ten eerste wordt voor het bouwen van
--	--

	nieuwe woningen binnen onze gemeente over het algemeen het stedenbouwkundig principe gehanteerd dat de nieuwe woning op minimaal 3 meter van de perceelgrens wordt gesitueerd. Deze nieuwe woning kan bestaan uit drie bouwlagen (twee verdiepingen en een kap). De woonzorgvoorziening bestaat uit drie lagen en is wat bouwhoogte hiermee vergelijkbaar. De woning aan de Koningin Julianastraat 4 staat op ruim 5 meter van de perceelgrens. Dit betekent dat de afstand tussen de twee hoofdgebouwen meer dan 8 meter is. Ten tweede is uit het onderzoek naar de schaduwwerking gebleken dat de woning aan de Koningin Julianastraat nagenoeg geen schaduw zal ondervinden van de woonzorgvoorziening. Ten derde zal de muur die wordt opgetrokken voor een groot deel een blinde muur zijn. De woningen zijn immers gericht op de Koningin Julianastraat en op de patiowoningen.
2. De termen intramuraal en beschermd wonen zijn niet eenduidig in de toelichting opgenomen.	2. De zorginstelling die betrokken is bij de planontwikkeling hanteert definities voor het soort woningen die zij willen gaan realiseren. De term 'beschermd wonen' is een vorm van al dan niet zelfstandig wonen die gekoppeld is aan een instelling van maatschappelijke zorgverleningen/of verpleging. Met 'beschermd wonen' wordt inderdaad intramuraal wonen bedoeld. Deze term is meer algemeen in gebruik.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen de 24 woningen 'beschermd wonen' en 13 woningen 'beschut wonen'. Dit terwijl het bestemmingsplan ruimere mogelijkheden biedt dan de realisatie van deze zorgwoningen.	3. De zorginstelling die betrokken is bij de planontwikkeling wil 24 woningen 'beschermd wonen' realiseren en 13 woningen 'beschut wonen'. Met de ontwikkelaar zijn hierover ook afspraken gemaakt in de anterieure exploitatieovereenkomst. Het is op dit moment niet de bedoeling dat er een andere invulling komt. Het is dan ook redelijk om deze ontwikkeling als uitgangspunt te nemen in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt inderdaad ruimere mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn benoemd en getoetst in het bestemmingsplan. Ook wanneer de locatie op termijn een andere invulling krijgt is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.
4. In het bestemmingsplan is een gemengde bestemming opgenomen op basis waarvan verschillende functies mogelijk worden gemaakt. Per functie moet worden nagegaan of er een actuele behoefte bestaat. Aldus de zienswijze wordt niet voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.	4. Het bouwplan zoals in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet in een regionale behoefte aan wonen en zorg en voldoet hiermee aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook wanneer de 24 intramurale zorgeenheden (beschermd wonen) worden omgezet naar regulier wonen. Mook en Middelaar ligt in Limburg, maar gezien de ligging in het uiterste noorden van de provincie is de gemeente economische en demografische gezien meer verbonden met de stad Nijmegen en omstreken. Dit blijkt ook uit de verhuisbewegingen. De gemeenten waar Mook en Middelaar de sterkste verhuisrelatie mee heeft zijn respectievelijk: Nijmegen, Heumen,

	Gennep en Groesbeek. De gemeente Mook en Middelaar maakt dus zowel onderdeel uit van de regio Nijmegen en omstreken als van de regio Noord Limburg. Het plan is het kader voor de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van zowel de regio Nijmegen en omstreken als van de regio Noord Limburg. De gemeente Mook en Middelaar heeft in 2015 woningbouwafspraken gemaakt met de regio Nijmegen en omstreken. Deze afspraken zijn in 2016 geactualiseerd. De afspraken zijn gemaakt op basis van een woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd op basis van de Socratesmethode. De Socratesmethode houdt rekening met huishoudensprognoses (primos), verhuisbewegingen, economische toekomstscenario's, WOON en ontwikkeling van corporaties. Met deze afspraken is de planvorming in lijn gebracht met de regionale behoefte en verdeling. Onderdeel van de woningbouwafspraken is het subregionale woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma is in overeenstemming met de Primosprognose. Op basis van de prognose ligt er in Mook en Middelaar een kwantitatieve opgave van 2014 t/m 2024 van 259 woningen. Hiervan zijn 187 woningen als groen gewaardeerd. Dit zijn harde en zachte plannen waarvan de gemeente het wenselijk vindt dat deze gerealiseerd worden. Het centrumplan Mook is één van de groene plannen. Buiten dit plan zijn er geen andere concrete bouwplannen in het centrum van Mook. Er is dus sprake van een kwantitatieve actuele regionale behoefte aan de 45 woningen in het centrum van Mook. Het woningbouwprogramma van het plan is divers en biedt aanbod aan verschillende doelgroepen. Wanneer uitgegaan wordt van een volledige invulling met woningen dan gaat het om 5 grondgebonden woningen in het middel dure segment welke zeer geschikt zijn voor gezinnen, drie levensloopbestendige patiowoningen, 24 kleine appartementen in de sociale huur en 13 huur appartementen in het middensegment. Deze mix van woningen sluit goed aan op de woningbehoefte van Mook en Middelaar. In 2016 heeft de regio Noord Limburg een woningbehoefte onderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Mook en Middelaar een vraag is naar ouderenwoningen / appartementen. Ook in de regio Nijmegen is in 2016 een verkenning uitgevoerd naar de woningmarkt. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Mook en Middelaar een grote vraag is aan meergezinswoningen (appartementen) voor ouderen, zowel in de vrije sector als in de huursector. Ook is er vraag naar gezinskoopwoningen voor starters op de woningmarkt. Op basis van beide onderzoeken naar
--	---

	de kwalitatieve behoefte kan geconcludeerd worden dat het plan, niet alleen voldoet aan de kwantitatieve actuele regionale behoefte, maar ook aan de kwalitatieve regionale behoefte. Het woningbouwprogramma op basis waarvan afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente, de zorginstelling en de ontwikkelaar gaat uit van 24 eenheden voor 'beschermd wonen' in plaats van 24 kleine appartementen. Het gaat om een intramurale instelling waar 24 uren zorg geboden wordt. Een dergelijke instelling wordt niet gezien als een woning, maar is een maatschappelijke voorziening. De intramurale instelling is geen onderdeel van het woningbouwprogramma. Op dit moment is er binnen de gemeente Mook en Middelaar geen intramurale voorziening voor ouderen. Dit terwijl er gezien de leeftijdsopbouw van Mook en Middelaar er wel een vraag is aan een dergelijke voorziening. En gezien de sterke groei van de 75 plussers binnen de gemeente is de verwachting dat deze vraag alleen nog maar zal stijgen. Dit blijkt ook uit de gebiedsmonitor die Zorginstelling ZZG voor Mook heeft gemaakt. Hieruit blijkt dat in 2014 er een vraag was van 55 eenheden 'beschermd wonen' (40 eenheden als gevolg van dementie en 15 eenheden somatisch). De vraag stijgt naar 75 eenheden 'beschermd wonen' in 2020. In 2030 zal de vraag verder stijgen naar 105 eenheden. Ook cijfers van Alzheimer Nederland uit 2016 laten zien dat het aantal personen met dementie in de gemeente Mook en Middelaar de aankomende jaren flink stijgt. In 2015 zijn er binnen Mook en Middelaar 150 mensen met dementie. De verwachting is dat in 2030 dit aantal stijgt naar 230 en in 2035 naar 340 mensen. Op dit moment is er binnen de gemeente geen instelling voor dementerende ouderen. Er zijn ook geen nadere concrete plannen hiervoor. Met de ontwikkeling van de 24 eenheden voor 'beschermd wonen' wordt voor een deel de vraag ingevuld. Zoals aangegeven is de gemeente Mook en Middelaar ook onderdeel van de regio Noord Limburg. In april 2016 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg vastgesteld. Deze regionale structuurvisie geeft voor de gemeenten uit de regio Noord Limburg sturing aan de regionale woningmarkt. In de structuurvisie is het woningbouwprogramma voor Mook en Middelaar opgenomen. Het centrumplan van Mook staat met 50 woningen in het woningbouwprogramma. In de structuurvisie wordt geconstateerd dat veel gemeenten uit de regio meer bouwplannen hebben dan dat er vraag is. Dit betekent dat gemeente plancapaciteit moeten schrappen. Afgesproken is dat in de gemeenten waar de plancapaciteit hoger is dan de huishoudensgroei
--	--

	de plancapaciteit in de eerste 5 jaren met 40% van het overschot ten opzichte van de huishoudensgroei gereduceerd wordt. Dit geldt ook voor Mook en Middelaar. Mook en Middelaar ziet mogelijkheden om de plancapaciteit van de gemeente te reduceren. Op 22 februari 2017 is de ontwerp woonvisie voor inspraak ter inzage gelegd. Hierin is opgenomen op welke wijze gemeente Mook en Middelaar de overcapaciteit aan woningbouwplannen wil reduceren. Dit wordt met name gedaan door het op 'rood' zetten van enkele uitbreidingslocaties. Hiermee voldoet gemeente Mook en Middelaar ruimschoots aan de regionale afspraak om 40% van het overschot aan plancapaciteit te schrappen. Gezien de behoefte is het niet wenselijk om plancapaciteit op inbreidingslocaties,, zoals in het centrum van Mook, te schrappen. In de omgevingsverordening van de provincie Limburg staat in artikel 2.4.2. dat het plan een verantwoording moet bevatten waarin aangegeven wordt hoe het plan voldoet aan de inhoud van de structuurvisie wonen. In hoofdstuk 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat een verwijzing naar de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg. Als aanvulling op deze paragraaf wordt gesteld dat het hier gaat om een ontwikkeling die al geruime onderdeel uitmaakt van het woningbouwprogramma van Mook en Middelaar. In het verleden is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht die 100 woningen mogelijk maakte. Dit bestemmingsplan is niet vastgesteld, omdat de ontwikkelaar zich had teruggetrokken. Het plan dat er nu ligt heeft een plancapaciteit van minder dan de helft. Het centrumplan van Mook is onderdeel van de totale plancapaciteit van Mook en Middelaar, zoals opgenomen in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg. In de regionale visie is de afspraak gemaakt dat de gemeenten met een overcapaciteit aan woningbouwplannen de eerste 5 jaar 40% van het overschot ten opzichte van de huishoudensgroei moeten reduceren. Het centrum van Mook komt niet in aanmerking om geschrapt te worden. Immers er is regionale vraag naar het woningbouwprogramma zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast gaat het hier om een goede inbreidingslocatie.
5. De toevoeging van de woningen in het plan strookt niet met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg.	5. Bij de behandeling van het vorige punt is ingegaan op de verhouding tussen het bestemmingsplan en de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg. Het bestemmingsplan strookt wel degelijk met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg.

	Ondertussen heeft Gedeputeerde Staten van Limburg het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld op provinciale belangen. GS laat weten geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen. Hieruit wordt geconcludeerd dat de provincie Limburg instemt met de inhoud van het bestemmingsplan, dus met het woningbouwprogramma.
6. Uit het woningbouwprogramma van de subregio Nijmegen blijkt niet dat er behoefte is aan het toevoegen van 45 woningen in het centrum van Mook.	6. In punt vier van de behandeling van de zienswijze is ingegaan op het woningbouwprogramma van de subregio Nijmegen en omstreken. Het woningbouwprogramma van de subregio en dus ook van Mook en Middelaar is in overeenstemming met de Primosprognose. Op basis van de prognose ligt er in Mook en Middelaar een kwantitatieve opgave van 2014 t/m 2024 van 259 woningen. Hiervan zijn 187 woningen als groen gewaardeerd. Dit zijn harde en zachte plannen waarvan de gemeente het wenselijk vindt dat deze gerealiseerd worden. Het centrumplan Mook is één van de groene plannen. Er is dus sprake van een actuele kwantitatieve regionale behoefte aan de 45 woningen in het centrum van Mook.
7. Als gevolg van de ontwikkeling ontstaat een onacceptabele parkeerdruk. Aangegeven wordt dat in het plan geen rekening gehouden wordt met de aanleg van 15 extra parkeerplaatsen.	7. Ten behoeve van het bouwplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers zoals opgenomen in het standaardwerk ASVV 2012 van CROW. In de studie van Goudappel Coffeng is uitgegaan van gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt geconstateerd dat er ten behoeve van de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en op loopafstand van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met het verdwijnen van de aanwezige parkeerplaats op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Tevens is in het parkeeronderzoek uitgegaan van een tweetal scenario's. Het scenario met de 24 eenheden 'beschermd wonen' en het scenario met de 24 reguliere woningen. In het eerste scenario worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd (de garage en carport niet meegerekend). In het tweede scenario kunnen nog eens 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de achterzijde van het woongebouw aan de Koningin Julianastraat. De achterzijde is in eerste instantie bedoeld als tuin voor de bewoners van de zorgvoorziening. Wanneer deze voorziening vervalt kan dit gebied ingezet worden als parkeervoorziening. In totaal kunnen hier 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zijn parkeer- en verkeersvoorzieningen toegestaan. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze parkeerplaatsen wanneer deze zorgappartementen ingezet worden als reguliere appartementen. Op basis van het parkeeronderzoek concludeert Goudappel Coffeng, dat er voor beide scenario's in het plan voldoende parkeerplaatsen

	aanwezig zijn in en direct rondom het plangebied. Er ontstaat als gevolg van de gewenste ontwikkeling in en direct rondom het plangebied geen onacceptabele parkeerdruk. In het bestemmingsplan is in de planregels (artikel 13 Overige regels – parkeren) het parkeren specifiek geregeld. In dit artikel staat dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan minimale parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW (publicatie 317, oktober 2012). Meer specifiek staat er dat bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en/of in de directe omgeving gerealiseerd dient te worden. Deze regel is in principe voldoende om de aanleg van de extra parkeerplaatsen af te dwingen. Om bij een functiewijziging binnen de bestemming Gemengd de aanleg van de parkeerplaatsen nog eens extra te borgen zal dit artikel aangevuld worden. Het gaat om de volgende toevoeging: ‘onder een functieverandering van een gebouw wordt in ieder geval begrepen het wijzigen binnen de bestemming Gemengd ‘beschut wonen’ en/of ‘intramuraal wonen’ in ‘wonen’.
8. De bewoners van Koningin Julianastraat 4 vreest voor geluid- en stankoverlast vanwege de toegang die gecreëerd wordt tussen de woning en het deel ‘beschermde wonen’.	8. De toegang die gecreëerd wordt tussen Koningin Julianastraat 4 en de nieuwbouw is bedoeld voor langzaam, ongemotoriseerd verkeer. Hiervoor zullen ook verkeersmaatregelen worden getroffen. De vrees voor geluidsoverlast dan wel stankoverlast is niet nodig.
9. Er worden vraagtekens gezet bij de economische uitvoerbaarheid.	9. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn goede afspraken gemaakt over het bouwplan en de ontwikkeling hiervan. Verder ligt er een goed bestemmingsplan met een goede onderbouwing. Er is geen enkele reden om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.
Conclusie / Verwerking	
- Naar aanleiding van de zienswijze zal Artikel 13 van de planregels worden aangevuld. Dit wordt gedaan om bij een functiewijziging binnen de bestemming Gemengd de aanleg van de parkeerplaatsen nog eens extra te borgen. Het gaat om de volgende toevoeging: ‘onder een functieverandering van een gebouw wordt in ieder geval begrepen het wijzigen binnen de bestemming Gemengd ‘beschut wonen’ en/of ‘intramuraal wonen’ in ‘wonen. Deze toevoeging zal opgenomen worden in zowel artikel 13.1.1 als in 13.1.2. - In de toelichting van het bestemmingsplan zal een aanvulling worden gemaakt in de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze aanvulling is in lijn met de reactie op de zienswijze ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de concrete tekstvoorstellen wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen.	

Zienswijze 61: Stichting Centrum Mook, Groesbeekseweg 3 te Mook (p.a. Maasstaete 96 te Mook)
Het gaat om een pro forma zienswijze. Indieners van de zienswijze hebben de mogelijkheid gekregen om de zienswijze aan te vullen. Dit is niet gebeurd. Vanwege het ontbreken van een motivering is de zienswijze niet ontvankelijk.

Zienswijze 62:	Bovensteweg 31 te Mook
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. Inconsistent beleid: Het college van B&W heeft in 2014 een besluit genomen om geen medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw.	1. Het klopt dat het college van B&W in 2014 een besluit heeft genomen om geen medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. Echter, er is onder andere een uitzondering gemaakt voor bestaande plannen op de planningslijst. Het bouwplan aan de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat in het centrum van Mook is een bestaand bouwplan.
2. Voordat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat is afgestemd op de financiële- en bouwbelangen van de ontwikkelaar.	2. Het stedenbouwkundig plan is de basis van het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. De gemeente is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan ondersteund door het Gelders Genootschap. Met dit plan wordt een grotere schaal geïntroduceerd in deze omgeving, maar dit is een logisch gevolg van het Centrumontwikkelingsplan, dat eerder is ingezet. De grotere schaal maakt duidelijk dat dit het centrum van Mook is. Ten opzichte van eerdere plannen in dat kader is de schaal en de omvang van dit plan beperkt gehouden. In tegenstelling tot eerdere plannen is gekozen om niet in één keer het hele centrum te transformeren, maar via deelprojecten, gefaseerd, het centrum verder vorm te geven. Dat wil zeggen dat dit deelproject enerzijds moet passen in de huidige omgeving, maar anderzijds ook een aanzet kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de deelprojecten is de afstemming tussen de deelprojecten erg belangrijk. Met de invulling van andere deelgebieden

	in het centrum van Mook ontstaat er een fraai geheel met een goede samenhang. Het plan ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Groesbeekseweg, door hier nieuwe bebouwing langs te leggen die bestaat uit twee aparte bouwblokken, met de voorgevel in de lijn van de bestaande bebouwing. Een bebouwing van drie bouwlagen voegt zich goed in het bebouwingsbeeld, mede omdat in de architectuur de dorpse schaal wordt opgezocht. Bij de verdere uitwerking van het plan ligt er een architectonische opgave, om de vierde bouwlaag in de beleving zo ondergeschikt mogelijk te maken. De hoek met de Julianastraat is uit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek voor een vierde bouwlaag, omdat er zo een opbouw in bebouwingshoogte ontstaat vanaf de kruising met de Rijksweg van twee bouwlagen + kap, naar vier lagen op de hoek en vervolgens weer naar drie bouwlagen in de Julianastraat afbouwend naar bestaande woningen van twee bouwlagen met kap. Bovendien ligt op deze plek aan de overzijde van de Julianatraat het gezondheidscentrum en ligt aan de overzijde van de Groesbeekseweg het Môks café, met een pleintje ervoor, waardoor het effect op woonhuizen beperkt blijft. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog naar alternatieven gezocht voor de bouwhoogte op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en dus het bestemmingsplan. Een eventuele aanpassing in de stedenbouwkundig opzet is niet wenselijk, omdat het bouwplan dan niet meer financieel haalbaar is of omdat een aanpassing leidt tot een slechter plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er is onderzocht of het mogelijk is om de drie appartementen op de vierde laag aan de Groesbeekseweg te verplaatsen naar het deel 'beschermd wonen' aan de Koningin Julianastraat. Deze variant brengt extra kosten met zich mee vanwege flinke bouwkundige aanpassingen en de lastige oplossing met betrekking tot de vluchtwegen. Daarnaast zijn het 'beschermd wonen' en het 'beschut wonen' twee verschillende concepten. ZZG wil graag dat deze concepten gescheiden zijn. Een andere oplossing kan zijn om de drie appartementen op de vierde laag toe voegen aan de bebouwing aan de Groesbeekseweg. Deze oplossing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat er dan een grote stenen muur gaat ontstaan aan de Groesbeekseweg. Het is wenselijk om doorzichten naar de achtererven te behouden. Daarnaast zou deze variant betekenen dat het hofje niet gerealiseerd kan worden, dus ook de patiowoningen niet.
--	--

	Het welstandsbeleid verandert niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nog opgesteld moet worden zal getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid. In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor groen. Met een plantsoen op de hoek van de Rijksweg, nieuwe bomen langs de Groesbeekseweg, voortuinen omzoomd met hagen en een groene doorkijk naar de binnentuin wordt uitwerking gegeven aan de ambitie van de “Mookermijl”. De groene binnentuin, die openbaar toegankelijk is, voegt kwaliteit toe aan de omgeving en draagt bij aan de sociale contacten tussen de bewoners van de nieuwbouw en de buurtbewoners. De binnentuin wordt daarom als een belangrijke meerwaarde gezien, die ook de dichtheid van de bebouwing acceptabel maakt. Ook langs de Julianastraat worden nieuwe bomen geplant en wordt de nieuwbouw voorzien van een “voortuin” met een haag erlangs.
3. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd vlak voor de kerstvakantie.	3. Het ontwerp bestemmingsplan is in procedure gegaan een week voor de kerstvakantie, dus niet in de kerstvakantie. Op 22 december 2016 heeft er een publicatie in de Staatscourant en Ter Sprake gestaan. Vervolgens heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. De inwoners van Mook hebben voldoende tijd en mogelijkheden gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Met de huidige vakantieregelingen is het haast onmogelijk een plan ter inzage te leggen waarbij de termijn van ter inzage legging niet voor een deel in een vakantieperiode valt. De gemeente hanteert in zijn algemeenheid de regel om plannen niet gedurende de zomervakantie ter inzage te leggen.
4. Onduidelijk is wie als belanghebbende moet worden gezien.	4. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan kan gezien worden als de start van de wettelijk voorgeschreven procedure. Dit conform de Wet ruimtelijk ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende de inzage termijn kan eenieder een zienswijze indienen, ook diegene die niet belanghebbende zijn. Wanneer een ruimtelijke plan in de beroepsprocedure komt, dus na vaststelling door de gemeenteraad kan alleen een belanghebbende een beroep aantekenen. De term belanghebbende is een juridische term die gebruikt wordt bij juridische procedure. Een belanghebbende wordt in de Algemene Wet Bestuursrecht gedefinieerd als degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Er dient een causaal verband te zijn tussen de gevolgen van het besluit en het geraakte belang. Iedereen kan een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Alleen belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht en geldt voor alle

	ruimtelijke procedures. Uiteindelijk bepaalt de rechter en niet de gemeente of iemand belanghebbende is.
5. Er wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van de Crisis- en herstelwet.	5. Het gebruik van de Crisis- en herstelwet is niet oneigenlijk. Iedereen die een belang heeft bij een project, zowel voor- als tegenstanders, is gebaat bij een snelle procedure . In artikel 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw) is bepaald, dat de Chw onder andere kan worden toegepast voor een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet is niet gedaan om het bestemmingsplan door te drukken, maar om tijd te winnen in de beroepsprocedure. Immers de toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft met name betrekking op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan. De Crisis- en herstelwet heeft geen beperkende invloed op de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Ook beperkt de Chw niet de bevoegdheid van de gemeenteraad, die het bestemmingsplan dient vast te stellen.
6. Er zijn te weinig informatiebijeenkomst gehouden	6. Naast de individuele gesprekken die gevoerd zijn met direct belanghebbenden is er een openbare informatiebijeenkomst in de commissie Grondgebied geweest en een algemene informatiebijeenkomst in het Zwaantje. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen en uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan dat rekening houdt met zowel de belangen van de omgeving als van de ontwikkelaar als van de gehele gemeente. In oktober 2015 heeft het college van B&W de eerste plannen voor de betreffende locatie gepresenteerd in 't Zwaantje. De bouwplannen zijn zoals gepresenteerd in 't Zwaantje besproken met direct aanwonenden in twee inspraakbijeenkomsten. Deze inspraakbijeenkomsten hebben geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens door het college van B&W vastgesteld. Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is een inloopavond georganiseerd. Iedereen die geïnteresseerd was, heeft kennis kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan.
7. Er is onvoldoende bekend wat de gevolgen zijn voor de leefbaarheid	7. Het plan dat nu voorligt sluit aan op de woningbehoefte binnen de gemeente Mook en Middelaar. Oudere mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen moeten nu naar een andere gemeente verhuizen. Straks kunnen deze mensen in hun eigen vertrouwde omgeving blijven wonen. Deze mensen laten ook weer een woning achter wat zorgt voor doorstroming. Naast de woonzorgvoorziening voorziet het plan ook in andere soorten woningen. Het plan voorziet in meerdere woonbehoeftes binnen de gemeente. Naast het feit dat het

	woningbouwprogramma voorziet in een behoefte binnen de gemeente zal de komst van de woonzorgvoorziening zorgen voor extra werkgelegenheid binnen de gemeente.
8. Er is sprake van een niet-transparante handelswijze bij de verkoop van de grond.	8. De grondprijs staat niet ter discussie in het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft ingestemd met de grondverkoop. Dit is op een transparante manier gebeurd.
9. Er is in het plan onvoldoende ruimte voor groen, park, bomen en tuin. Het plan staat een goede invulling van het plan van Concire in de weg.	9. Het bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan waarin wel degelijk groenvoorzieningen zijn voorzien. De inrichting van het openbaar gebied zal plaatsvinden op basis van het stedenbouwkundig plan. De uitwerking van de plannen voor het openbaar gebied zal in een later stadium plaatsvinden. De visie 'Mook, magnifiek aan de Maas' (ook wel plan Concire genoemd) is door de gemeenteraad vastgesteld in 2010 en geldt nog steeds als toetsingskader voor plannen in het centrum van Mook. Op een drietal onderdelen sluiten de plannen zoals die nu voorliggen aan op deze visie van 2010. Ten eerste wordt in de visie gesproken over de Mookermijl. In het stedenbouwkundig plan dat er nu ligt zal het voetpad aan de Groesbeekseweg verbreed worden. Daarnaast zal het terrein direct aan de rotonde groen blijven. Hiermee wordt er invulling gegeven aan het concept Mookermijl. Ten tweede worden de percelen aan de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat in de visie 'huiskamer' genoemd. In de plannen van Klok en ZZG is een tuinkamer/huiskamer opgenomen op de begane grond van het deel 'wonen met een plus'. Deze tuinkamer is niet alleen bedoeld voor de bewoners van de woonzorgvoorziening, maar is ook bedoeld als ontmoetingsplek voor de Mookse bevolking. Het derde punt heeft te maken met de geplande woonzorgvoorziening. Op dezelfde plek als waar nu het 'beschermde wonen' is gedacht, is in de visie het gezondheidscluster met daarbij de servicewoningen gedacht. Het centrum van Mook bestaat uit meerdere deelprojecten. Ook bij de uitwerking van de andere deelprojecten wordt getoetst aan de visie. Door deze koppeling blijft er een rode draad door de deelprojecten lopen en vindt er afstemming plaats tussen de deelprojecten.
10. Met het voorgestelde plan wordt het welstandsnota van de gemeente gewijzigd. De hoogten passen niet in het karakter van een dorp als Mook.	10. Met het bestemmingsplan wordt de welstandsnota niet gewijzigd. In de welstandsnota staan geen voorschriften met betrekking tot maximale bouwhoogten. Op basis van het bestemmingsplan zal in later stadium een bouwplan worden opgesteld. Dit bouwplan zal op basis van de welstandsnota worden getoetst aan redelijk eisen van welstand.
11. In de plannen worden onvoldoende	11. Ten behoeve van het bouwplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng.

parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeeronderzoek gaat uit van verkeerde peilmomenten.	In dit onderzoek is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers zoals opgenomen in het standaardwerk ASVV 2012 van CROW. In de studie van Goudappel Coffeng is uitgegaan van gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt geconstateerd dat er ten behoeve van de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en op loopafstand van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met het verdwijnen van de aanwezige parkeerplaats op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat. Tevens is in het parkeeronderzoek uitgegaan van een tweetal scenario's. Het scenario met de 24 eenheden 'beschermd wonen' en het scenario met de 24 reguliere woningen. In het eerste scenario worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd (de garage en carport niet meegerekend). In het tweede scenario kunnen nog eens 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de achterzijde van het woongebouw aan de Koningin Julianastraat. De achterzijde is in eerste instantie bedoeld als tuin voor de bewoners van de zorgvoorziening. Wanneer deze voorziening vervalt kan dit gebied ingezet worden als parkeervoorziening. In totaal kunnen hier 15 parkeerplaatsen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zijn parkeer- en verkeersvoorzieningen toegestaan. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze parkeerplaatsen wanneer deze zorgappartementen ingezet worden als reguliere appartementen. Op basis van het parkeeronderzoek concludeert Goudappel Coffeng, dat er voor beide scenario's in het plan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in en direct rondom het plangebied. Er ontstaat als gevolg van de gewenste ontwikkeling in en direct rondom het plangebied geen onacceptabele parkeerdruk. Ten behoeve van het parkeeronderzoek zijn er tellingen gedaan op verschillende dagen en op verschillende tijdstippen. Deze tellingen hebben verspreid over de dag plaatsgevonden. In het bestemmingsplan is in de planregels (artikel 13 Overige regels – parkeren) het parkeren specifiek geregeld. In dit artikel staat dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan minimale parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (publicatie 317, oktober 2012).
12. De ontwikkeling heeft negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid.	12. Goudappel Coffeng heeft naast het parkeeronderzoek ook naar de verkeersgeneratie gekeken en de gevolgen voor de verkeersveiligheid. Voor zowel de Groesbeekseweg als voor de Koningin Julianastraat zal de verkeersintensiteit toenemen. Echter is deze toename beperkt. Geconcludeerd mag worden dat het extra verkeer als gevolg van de geplande ontwikkeling verkeersveilig kan worden afgewikkeld. Ook bij het thema verkeersveiligheid is getoetst aan

	de twee scenario's. Wanneer er sprake is van reguliere woningen aan de Koningin Julianastraat in plaats van de woonzorgeenheden zal de verkeersintensiteit iets toenemen. Echter, ook in dat geval blijft de verkeersintensiteit onder de uit de Wegenscan gebleken verkeerstechnische waarde. Het extra verkeer kan als gevolg van de geplande ontwikkelingen verkeersveilig worden afgewikkeld. De gemeente is verantwoordelijk voor de uiteindelijke inrichting van het openbaar gebied, dus ook voor de aanleg van de parkeerplaatsen. Bij het verder uitwerken van deze plannen voor het openbaar gebied zal de gemeente extra aandacht geven aan verkeersveiligheid en parkeergelegenheid. .
13. Het te verwachten geluid op de gevels komt boven de norm uit. De weerkaatsing van het geluid is niet onderzocht.	13. Door M-tech is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In het onderzoek wordt geconstateerd dat alleen de voor- en zijgevel van de eengezinswoning aan de kop van de projectlocatie, dus nabij de rotonde, niet voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting is een gevolg van de Provinciale weg N271. De overige gevels voldoen wel aan deze maximale grens. Voor de woning op de hoek wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In het geluidsonderzoek dat in het kader van de ruimtelijke onderbouwing is uitgevoerd is naast de N271 ook rekening gehouden met de verkeersbewegingen op de Groesbeekseweg. De weerkaatsing van de nieuwbouw is verwerkt in de berekeningen; de weerkaatsing is in de software gemodelleerd. De vierde bouwlaag op de hoek van de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat betekent niet dat de weerkaatsing van het geluid sterker is dan bij een lagere bouwhoogte. Bij een hoger gebouw zal de weerkaatsing van geluid op dezelfde hoogte verder gaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen gebouwen die hoger zijn dan 3 bouwlagen. De vierde bouwlaag heeft dan ook geen nadelige gevolgen als het gaat om de weerkaatsing van geluid. De weerkaatsing gaat over de gebouwen heen.
14. De effecten van het plan op de gemeentelijke financiën en begroting zijn onvoldoende inzichtelijk gemaakt.	14. Het bestemmingsplan is bedoeld om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De gevolgen voor de begroting van de gemeente zijn ruimtelijk niet relevant. De ruimtelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan 'Groesbeekseweg' mogelijk maakt, heeft positieve gevolgen voor het dorp Mook en ook voor de gehele gemeente. De woonzorgvoorziening is bedoeld voor ouderen uit de gemeente die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen. Deze

	mensen worden nu gehuisvest in de buurgemeenten. Het is fijn dat deze mensen straks in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Daarnaast zorgt de woonzorgvoorziening voor extra werkgelegenheid. Geschat wordt dat een dergelijke voorziening zo'n 50 arbeidsplaatsen kan opleveren. Het plan heeft een positief effect op: de werkgelegenheid, voorzieningen- en welzijnsniveau en als gevolg daarvan ook op de gemeentebegroting.
Conclusie / Verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Bijlage 2: Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Groesbeekseweg Mook

Nr.	Aanpassing	Toelichting
1	Ter hoogte van het achtererf van Rijksweg 101 blijft de muur van de te slopen schuur staan. Deze muur zal als erfafscheiding dienst doen. In de planregels wordt de hoogte van de erfafscheiding ter hoogte van het achtererf van Rijksweg 101 hierop aangepast.	Met de eigenaren van Rijksweg 101 zijn over de erfafscheiding afspraken gemaakt. Deze afspraken worden vertaald in de planregels van het bestemmingsplan.
2	Ter hoogte van het achtererf van Rijksweg 103 wordt een erfafscheiding toegestaan van max. 3,5 meter. Deze hoogte is gelijk aan de bouwhoogte van de patiowoningen.	Met de eigenaren van Rijksweg 103 zijn afspraken gemaakt over de erfafscheiding. Deze afspraken worden vertaald in het bestemmingsplan.
3	Ter hoogte van Rijksweg 105 wordt een erfafscheiding toegestaan van maximaal 3,5 meter. Deze hoogte is gelijk aan de bouwhoogte van de patiowoningen.	Met de eigenaren van Rijksweg 105 zijn afspraken gemaakt over de erfafscheiding. Deze afspraken worden vertaald in het bestemmingsplan.
4	Ter hoogte van Koningin Julianastraat 4 wordt een erfafscheiding toegestaan van maximaal 3 meter.	Deze aanpassing wordt voorgesteld om de bewoners van Koningin Julianastraat 4 tegemoet te komen. Met een hogere erfafscheiding wordt de privacy van het betreffende perceel meer gewaarborgd.
5	In hoofdstuk 4.2 van de toelichting zal de volgende tekst worden toegevoegd als aanvulling op artikel 2.4.2. Wonen van de omgevingsverordening Limburg 2014. <i>In april 2016 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg vastgesteld. Deze regionale structuurvisie geeft voor de gemeenten uit de regio Noord Limburg sturing aan de regionale woningmarkt. In de structuurvisie is het woningbouwprogramma voor Mook en Middelaar opgenomen. Het centrumplan van Mook staat met 50 woningen in het woningbouwprogramma. In de structuurvisie wordt geconstateerd dat veel gemeenten uit de regio meer bouwplannen hebben dan dat er vraag</i>	In hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de omgevingsverordening Limburg 2014. In het hoofdstuk wordt artikel 2.4.2. van de verordening aangehaald. Dit artikel gaat over 'wonen'. Lid 1 van dit artikel schrijft voor dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord Limburg niet voorziet in de toevoegingen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg. Verder staat in lid 5 van dit artikel dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord Limburg dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande

<i>is. Dit betekent dat gemeente plancapaciteit moeten schrappen. Afgesproken is dat in de gemeenten waar de plancapaciteit hoger is dan de huishoudensgroei de plancapaciteit in de eerste 5 jaren met 40% van het overschot ten opzichte van de huishoudensgroei gereduceerd wordt. Dit geldt ook voor Mook en Middelaar. Mook en Middelaar ziet mogelijkheden om de plancapaciteit van de gemeente te reduceren. Op 22 februari 2017 is de ontwerp woonvisie voor inspraak ter inzage gelegd. Hierin is opgenomen op welke wijze gemeente Mook en Middelaar de overcapaciteit aan woningbouwplannen wil reduceren. Dit wordt met name gedaan door het op 'rood' zetten van enkele uitbreidingslocaties. Hiermee voldoet gemeente Mook en Middelaar ruimschoots aan de regionale afspraak om 40% van het overschot aan plancapaciteit te schrappen. Gezien de behoefte is het niet wenselijk om plancapaciteit op inbreidingslocaties, zoals in het centrum van Mook, te schrappen. De keuze om deze inbreidingslocatie een hoge prioriteit te geven ten opzichte van uitbreidingslocaties past in de beleidslijn van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg.</i> <i>De woningbouwplannen in het centrum van Mook zit al jaren in de pijpleiding en vormt al jaren onderdeel van het woningbouwprogramma van Mook en Middelaar. In het verleden is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht die 100 woningen mogelijk maakte. Het plan dat er nu ligt heeft een plancapaciteit van minder dan de helft van deze 100 woningen.</i> <i>In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de Regionale Structuurvisie en hoe zich dit verhoudt tot het</i>	planvoorraad woningen, een verantwoording bevat van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid. In lid 6 staat verder dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan een verantwoording bevat van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. In hoofdstuk 4.3 van de toelichting wordt ingegaan op de voorwaarden uit het betreffende artikel van de omgevingsverordening. Deze toelichting heeft nog enige aanvulling.
--	--

	<i>woningbouwprogramma dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.</i>	
6	In hoofdstuk 4.1 zal de onderbouwing in het kader van trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking worden aangevuld met de volgende tekst: <i>De gemeente Mook en Middelaar heeft in 2015 woningbouwafspraken gemaakt met de regio Nijmegen en omstreken. Deze afspraken zijn in 2016 geactualiseerd. De afspraken zijn gemaakt op basis van een woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd op basis van de Socratesmethode. De Socratesmethode houdt rekening met huishoudensprognoses (primos), verhuisbewegingen, economische toekomstscenario's, WOON en ontwikkeling van corporaties. Met deze afspraken is de planvorming in lijn gebracht met de regionale behoefte en verdeling. Onderdeel van de woningbouwafspraken is het subregionale woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma is in overeenstemming met de Primosprognose. Op basis van de prognose ligt er in Mook en Middelaar een kwantitatieve opgave van 2014 t/m 2024 van 259 woningen. Hiervan zijn 187 woningen als groen gewaardeerd. Dit zijn harde en zachte plannen waarvan de gemeente het wenselijk vindt dat deze gerealiseerd worden. Het centrumplan Mook is één van de groene plannen. Buiten dit plan zijn er geen ander concrete bouwplannen in het centrum van Mook. Er is dus sprake van een kwantitatieve actuele regionale behoefte aan de 45 woningen in het centrum van Mook.</i> <i>Het woningbouwprogramma van het plan is divers en biedt aanbod aan verschillende doelgroepen. Wanneer uitgegaan wordt van een volledige invulling met</i>	In hoofdstuk 4.1 van de toelichting wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt verwezen naar de woningbouwafspraken die Mook en Middelaar binnen de regio Nijmegen en omstreken heeft gemaakt. Deze verwijzing zal nader aangevuld worden .

	woningen dan gaat het om 5 grondgebonden woningen in het middel dure segment welke zeer geschikt zijn voor gezinnen, drie levensloopbestendige patiowoningen, 24 kleine appartementen in de sociale huur en 13 huur appartementen in het middensegment. Deze mix van woningen sluit goed aan op de woningbehoefte van Mook en Middelaar. In 2016 heeft de regio Noord Limburg een woningbehoefte onderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Mook en Middelaar een vraag is naar ouderenwoningen / appartementen. Ook in de regio Nijmegen is in 2016 een verkenning uitgevoerd naar de woningmarkt. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Mook en Middelaar een grote vraag is aan meergezinswoningen (appartementen) voor ouderen, zowel in de vrije sector als in de huursector. Ook is er vraag naar gezinskoopwoningen voor starters op de woningmarkt. Op basis van beide onderzoeken naar de kwalitatieve behoefte kan geconcludeerd worden dat het plan, niet alleen voldoet aan de kwantitatieve actuele regionale behoefte, maar ook aan de kwalitatieve regionale behoefte.	
7	In hoofdstuk 4.1 zal de onderbouwing in het kader van trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking worden aangevuld met de volgende tekst: <i>Het woningbouwprogramma op basis waarvan afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente, de zorginstelling en de ontwikkelaar gaat uit van 24 eenheden voor 'beschermde wonen' in plaats van 24 kleine appartementen. Het gaat om een intramurale instelling waar 24 uren zorg geboden wordt. Een dergelijke instelling wordt niet gezien als een woning, maar is een maatschappelijke voorziening. De intramurale instelling is geen onderdeel van het</i>	In hoofdstuk 4.1 van de toelichting wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Aangegeven wordt dat binnen Mook en Middelaar geen voorziening is voor ouderen waar 24-uren zorg geboden wordt en dat gezien de stijging van het aantal 75 plussers binnen de gemeente er een stijgende vraag zal zijn naar 'beschermde wonen' (intramuraal wonen). Deze onderbouwing kan versterkt worden door de Woonmonitor van ZZG aan te halen.

	woningbouwprogramma. Op dit moment is er binnen de gemeente Mook en Middelaar geen intramurale voorziening voor ouderen. Dit terwijl er gezien de leeftijdsopbouw van Mook en Middelaar er wel een vraag is aan een dergelijke voorziening. En gezien de sterke groei van de 75 plussers binnen de gemeente is de verwachting dat deze vraag alleen nog maar zal stijgen. Dit blijkt ook uit de gebiedsmonitor die Zorginstelling ZZG voor Mook heeft gemaakt. Hieruit blijkt dat in 2014 er een vraag was van 55 eenheden 'beschermde wonen' (40 eenheden als gevolg van dementie en 15 eenheden somatisch). De vraag stijgt naar 75 eenheden 'beschermde wonen' in 2020. In 2030 zal de vraag verder stijgen naar 105 eenheden. Ook cijfers van Alzheimer Nederland uit 2016 laten zien dat het aantal personen met dementie in de gemeente Mook en Middelaar de aankomende jaren flink stijgt. In 2015 zijn er binnen Mook en Middelaar 150 mensen met dementie. De verwachting is dat in 2030 dit aantal stijgt naar 230 en in 2035 naar 340 mensen. Op dit moment is er binnen de gemeente geen instelling voor dementerende ouderen. Er zijn ook geen nadere concrete plannen hiervoor. Met de ontwikkeling van de 24 eenheden voor 'beschermde wonen' wordt voor een deel de vraag ingevuld.	
--	--	--